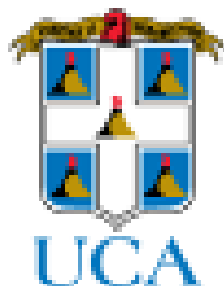


UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
FACULTAD DE HUMANIDADES Y COMUNICACION
MAESTRIA EN GESTION URBANA Y VULNERABILIDAD SOCIAL



**SATISFACCIÓN RESIDENCIAL EN LA PERCEPCIÓN DE LOS HABITANTES DE
LOS REPARTOS AZARÍAS PALLÁIS Y LINO ARGÜELLO, EN LEÓN**

Tesis para obtener el título de Máster en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social

Autor: Aura Cecilia Salinas Centeno

Tutores: Rita de Franco, Andrea Lorito

Managua, Nicaragua

Agosto 2010

CONTENIDO

RESUMEN

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1 *El problema de estudio*
- 1.2 *La política habitacional contemporánea en Nicaragua*
- 1.3 *El desarrollo urbano en León*
- 1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN
- 1.5 JUSTIFICACIÓN
- 1.6 MARCO TEÓRICO
 - 1.6.1 *Urbanización y Expansión Urbana en América Latina*
 - 1.6.2 *Desarrollo Urbano Sostenible (Sustentable)*
 - 1.6.3 *Calidad de vida y Satisfacción Residencial*

2. METODOLOGÍA

- 2.1 INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN
- 2.2 TAMAÑO DE LA MUESTRA

3. DIAGNÓSTICO

- 3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS REPARTOS DEL ESTUDIO
 - 3.1.1 *Ubicación y accesibilidad*
 - 3.1.2 *Criterios de sostenibilidad en la Expansión Urbana*
 - 3.1.3 *El componente social de la zona de Expansión Urbana*
 - 3.1.4 *El reparto Azarías H. Palláis*
 - 3.1.5 *El reparto Lino Argüello*
- 3.2 ANÁLISIS DE RESULTADOS
 - 3.2.1 *El Hogar y la Vivienda*
 - 3.2.2 *Accesibilidad*
 - 3.2.3 *Características físicas, calidad urbana y ambiental*
 - 3.2.4 *Contexto social y vecinos*
 - 3.2.5 *Satisfacción con el desempeño de Alcaldía y de los Organismos No Gubernamentales*
 - 3.2.6 *Otros resultados obtenidos*
 - 3.2.7 *Aspectos conclusivos*

4. PROPUESTA

- 4.1 EL ESCENARIO DE CORTO PLAZO EN LA EXPANSIÓN URBANA DE LEÓN
- 4.2 LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS Y RECOMENDACIONES GENERALES
- 4.3 IDEAS DE PROYECTOS
- 4.4 CONCLUSIONES

5. ANEXOS

REFERENCIAS

Resumen

Las principales ciudades de los países en desarrollo están creciendo a un ritmo acelerado; América Latina y El Caribe no son la excepción, situándose en un estado avanzado del proceso de urbanización.

En Nicaragua la ciudad de León inició desde la década de los 80 un proceso de crecimiento en la periferia, donde la irregularidad y espontaneidad de su origen se reflejan en un déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. El crecimiento urbano descontrolado originado por el establecimiento de viviendas y actividades económicas en zonas no aptas, así como por tomas de tierras relacionadas con asentamientos ilegales, evidenció también los retrasos y carencias de las redes de infraestructura resultado unos barrios periféricos con una baja calidad de vida.

La municipalidad trató de controlar y orientar el crecimiento urbano ejecutando desde el año 1999 un Programa de Expansión Urbana al sur este de la ciudad, con el cual ha ofrecido lotes semi urbanizados, especialmente orientados a la población de bajos ingresos.

El presente trabajo pretende analizar algunos indicadores de satisfacción residencial en dos repartos ejecutados en el marco del Programa de Expansión Urbana León Sur Este en el período 2000-2008, uno por intervención municipal (reparto Azarías H. Palláis) y otro por un organismo no gubernamental (reparto Lino Argüello). El estudio se basa en un análisis exploratorio de datos primarios recogidos a través de una encuesta y la observación no participante.

El documento está estructurado en cuatro grandes capítulos. En el primero de ellos, la Introducción, se aborda el problema del estudio que radica principalmente en la vulnerabilidad físico-ambiental y social que presentan los barrios de la Expansión Urbana; también se describe el contexto del desarrollo habitacional en León así como del marco legal en que se sustenta. Luego se plantean los objetivos que están relacionados de manera general con el interés de aportar elementos útiles para el fortalecimiento de los procesos de mejoramiento habitacional en la ciudad de León y, de manera específica, con el análisis de algunos indicadores de satisfacción residencial ligados al entorno físico y el contexto social, así como de la percepción de los

habitantes a cerca del desempeño municipal y de organismos no gubernamentales en la gestión urbana del barrio.

Se concluye esta parte con el marco teórico que sustenta la investigación, concentrándose este en tres temas focales: La Urbanización y Expansión Urbana en Latinoamérica; el concepto de Desarrollo Urbano Sostenible y la relación entre Calidad de Vida y Satisfacción Residencial.

Luego se aborda un acápite con la Metodología del estudio que corresponde a uno de naturaleza exploratoria, tipo cuali-cuantitativo, transversal descriptivo, pero a la vez comparativo entre barrios. Para la recopilación de información se utilizó una encuesta y el método de observación no participante. Los aspectos de análisis espacial se abordaron a través de los instrumentos propios de los sistemas de información geográfica geo-referenciada, generando mapas temáticos basados en la cartografía catastral existente.

El tercer capítulo corresponde propiamente al diagnóstico y análisis de resultados que en general demuestran que la población está bastante satisfecha con su barrio y entorno, a pesar de las consideraciones negativas que tienen en relación a algunos servicios de básicos principalmente el de recolección de desechos y manejo de áreas verdes de competencia municipal; al contrario, existe una percepción negativa sobre el rol de la municipalidad y organismos no gubernamentales en los procesos de gestión del hábitat.

Por último, la parte final está enfocada en plantear una propuesta basada en recomendaciones que pretenden responder a las expectativas de la población de mejorar las condiciones físicas del barrio, articulándolas con los diferentes niveles de gobierno y definiendo elementos para una posible reestructuración de los objetivos del Programa de Expansión Urbana de León.

1. Introducción

1.1 El problema de estudio

La Alcaldía Municipal de León ha promovido desde el año 2000 el desarrollo de nuevas zonas de Expansión Urbana produciendo alrededor de 3000 lotes con servicios, con lo cual pretendía frenar las tomas ilegales de tierras y tomar las riendas de un crecimiento urbano controlado para incidir a mediano y largo plazo en el déficit habitacional y contar con una ciudad con menos problemas urbanos.

La Expansión Urbana en León se planteó como un crecimiento progresivo¹ que lograría el desarrollo integral con la definición de alianzas estratégicas, pero debido a la lentitud de la cooperación de las empresas prestadoras de servicios básicos, a la insuficiente colaboración de actores y a los limitados recursos financieros, a la fecha no se ha logrado reducir la vulnerabilidad en la medida de lo esperado.

La gran mayoría de las personas que habitan en la Zona de Expansión Urbana al sur este de la ciudad son propietarios de su lote, sin embargo un lote puede permanecer hasta tres años baldío² siendo la situación económica la principal limitante para construir (Tijssen & Flavin, 2009).

Esta nueva zona residencial obedece a una planificación previa y ha promovido una serie de proyectos estratégicos como reforestación, manejo sostenible de las aguas pluviales (infiltración), proyectos de vialidad y ciclo rutas, viviendas y equipamientos sociales³; sin embargo, presenta los mismos o



La falta de alcantarillado sanitario se evidencia con la presencia de aguas grises en las calles

¹ Aquel que no presenta las dotaciones de servicios requeridos según la normativa urbana pero que se puede ir consolidando según la conexión por etapas a los servicios e infraestructura. (Instituto de la Vivienda).

² En el Sector 3 de la Expansión Urbana el 21% de los lotes continúan baldíos, y de los que tienen casas construidas un 4.7% continúan deshabitadas.

³ El programa, ha generado inversiones por más de \$1 millón de dólares y otros proyectos hasta por \$4 millones de dólares más.

más acentuados problemas que probablemente la municipalidad intentaba combatir antes de la generación de más suelo urbano: preocupación por el crimen, la pobreza, la segregación espacial y económica, contaminación (desechos sólidos y líquidos), infraestructura incompleta, extensión de suburbios por zonas rurales, baja calidad de los servicios, problemas de transporte y del sentido comunitario.



Presencia de basura en espacios públicos



Lotes en aparente abandono



Desarrollo de actividades rurales



Áreas verdes descuidadas y sin tratamiento

1.2 La política habitacional contemporánea en Nicaragua

La política pública habitacional en Nicaragua en las últimas décadas se ha visto limitada a planes y políticas sectoriales de producción de viviendas a pequeña escala dirigidas a sectores de bajos ingresos y no a la planificación y gestión urbana. Muchos de los planes y proyectos han surgido como generación de respuesta a situaciones coyunturales y momentos de emergencia ante eventos naturales que se han convertido en desastres.

Entre las políticas y planes que tienen impacto en el ámbito habitacional y recientemente formulados tenemos:

- El Plan Nacional de Acción de Vivienda y Asentamientos Humanos 1996-2000 formulado en el contexto de Hábitat II en Estambul (1996)
- La Política Nacional de Población (1998)
- El Plan Sectorial de Protección Social (2003)
- El Plan Nacional de Desarrollo (2003)
- El Plan Nacional de Vivienda de la República de Nicaragua 2005-2025 (2006)

El marco institucional sobre el que descansa el sistema habitacional público es débil por su reciente temporalidad, por la dispersión de recursos y capacidad de acción limitada; por otro lado, los cambios de gobierno en períodos tan cortos impactan en la generación, producción e implementación de procesos integrales de gestión del hábitat.

La descentralización municipal, transfiere a las Alcaldías competencias en materia de hábitat y vivienda según le confiere el Arto.7 de la *Ley de Municipios*⁴ desde 1988; el Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) fue sustituido en 2002 por el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR)⁵ y en el 2003 se define el Fondo Social de Vivienda (FOSOVI).

Desde diciembre de 1996 se discute en la Asamblea Nacional el Proyecto de *Ley General de Urbanismo* sin aprobarse hasta ahora y es en el año 2009 que se aprueba la *Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social*, Ley 677. Esta última define aspectos de financiación (ahorro, subsidio y crédito) para promover la producción de vivienda para sectores de ingresos bajos y moderados, teniendo como fuentes de financiamiento el presupuesto público, ahorro interno, banca y cooperación internacional. Para el arranque del programa de financiación de la vivienda de interés social en el marco de esta ley, se han destinado 45 millones de dólares provenientes del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), cifra que se ampliará en los próximos años en 90 millones con el aporte de la banca privada.

⁴ Ley No. 40 y 261.

⁵ Creado mediante Ley No. 428.

La prioridad otorgada a la temática de la vivienda, sin la consolidación de un marco legal urbanístico, en la percepción de algunos expertos supone un cambio de enfoque desde los procesos de gestión del hábitat de forma integral y sostenible hacia la producción de los elementos básicos del mismo, con consecuencia directa a nivel de gasto público, así como de políticas y planes.

Desde el año 2008 el Gobierno Central promueve dos grandes programas relacionados con la gestión del hábitat: Calles para el Pueblo y Casas para el Pueblo; el primero consiste en un plan para la pavimentación de las calles en los distintos municipios del país y el segundo encaminado a la construcción de más viviendas de interés social ejecutado en el marco de cooperación de la Alianza Bolivariana para los Pueblos de Nuestra América (ALBA).

1.3 El desarrollo urbano en León

El municipio de León, Nicaragua, está ubicado entre la planicie de la cordillera Los Maribios y el Océano Pacífico. El territorio municipal cuenta con una superficie de 820.20Km², siendo su área urbana de alrededor de 20.91km² (2.54%) y la rural de 799.28Km². El municipio alberga una población de 174,051⁶ habitantes, de los cuales 139,433 personas (80%) se concentran en el área urbana.

La ciudad tiene su origen en el asentamiento indígena de Sutiaba en cuya cercanía se fundó León después de la destrucción de León Viejo en 1610.

La estructura urbana de la vieja ciudad está basada en la cuadrícula colonial constituida por una trama reticular de



Fuente: Oficina del Centro Histórico, Alcaldía Municipal de León

⁶ VIII Censo de Población y IV de Vivienda, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2005.

calles y avenidas y por la “manzana” española que constituye la unidad base del ordenamiento urbano, conservando esta área consolidada una imagen monótona y tradicional.

El crecimiento del área urbana ha estado influenciado por una tendencia histórica de inmigración desde el área rural. Durante el período de 1950 a 1971, la migración campo ciudad se originó principalmente por el efecto producido por el monocultivo del algodón en la región así como la creación de industrias relativas al procesamiento del mismo (Blandón, 1995).

En la década de los 80's inició un proceso de crecimiento en la periferia de la ciudad donde la irregularidad y espontaneidad de su origen reflejan un claro déficit en la calidad habitacional y una situación de empobrecimiento. El Esquema de Desarrollo y Ordenamiento Físico Programático –EUDOF- de la ciudad de León (1994), presentaba la ciudad de forma triangular con una base que coincidía con la mayor tendencia de crecimiento físico hacia al este. Hacia el norte y sur, la forma de la ciudad tenía un límite irregular, causado por las restricciones naturales existentes; al oeste el territorio tendía a estrecharse debido a la topografía, en la convergencia de los ríos Chiquito y Pochote. El área de la ciudad se estimaba en 1,794.94 H. y albergaba a 154,541 habitantes; con una tasa anual de crecimiento del 5%.

El crecimiento físico entre los años 1987 y 1994, estuvo determinado por el desarrollo de asentamientos y repartos que en su mayoría se ubicaban en la periferia de la ciudad. En esa época el crecimiento urbano inició a no corresponderse con las infraestructuras de funcionamiento. Las nuevas áreas urbanas ofrecían las condiciones mínimas para ocuparlas, algunas capacidades básicas había sido rebasadas y la periferia no se incorporaba al sistema urbano formal.



Fuente: Oficina del Centro Histórico, Alcaldía Municipal de León

En la zona oeste de la ciudad, es decir, Sutiaba, el crecimiento se había dado en áreas reservadas para viviendas pero también se extendió en otras destinadas a la protección de los ríos Chiquito y Pochote. En el norte el crecimiento poblacional ocupó las zonas propuestas para instalaciones de servicios e industria, mientras que al sur se dio en áreas previstas a ser utilizadas en el año 2001 y en zonas de protección ambiental. Al Este la expansión ya había rebasado la pista de circunvalación, que durante algún tiempo había servido de límite urbano.

Una buena cantidad de habitantes procedía de zonas suburbanas y rurales aledañas al municipio y cuyo objetivo era beneficiarse de la oferta de servicios y bienes, así como de mayores oportunidades de empleo. Gran parte eran obreros asalariados dedicados a labores ligadas al cultivo del algodón, o población marginal beneficiada con proyectos habitacionales de interés social dirigidos por la Alcaldía.

La evolución histórica de la población en la ciudad de León, y la grave situación socioeconómica que presentaba la región de occidente agravada por la reducción del cultivo del algodón, “apuntaba a la profundización del crecimiento acelerado de la población de la ciudad, con mayores consecuencias en las condiciones físicas y sociales” (Alcaldía Municipal de León, Instituto Nacional de Estudios Territoriales, 1994).

Según López Narváez (2000) al año 2000 el 90% de las viviendas habían sido construidas por esfuerzo propio de sus habitantes. La producción de viviendas a pequeña escala había estado en manos del gobierno nacional y local y casi sin la participación de la empresa privada; rigiendo principalmente la gestión de uso de suelo para que al menos se tuviera acceso al suelo urbano.

Desde 1980 al 2000, se ejecutaron 12 proyectos habitacionales que representaron una producción de 1,115 viviendas, siendo los más relevantes: Fundeci II etapa, reparto Enrique Lorente, Reparto 1º de Mayo, Proyecto William Fonseca, Reparto Villa Democracia y Proyecto de Viviendas del

Tabla 1: Cantidades de viviendas en León

Año	Cantidad viviendas
1950	5,501
1971	8,369
1980	14,264
1992	28,094
2005	42,827

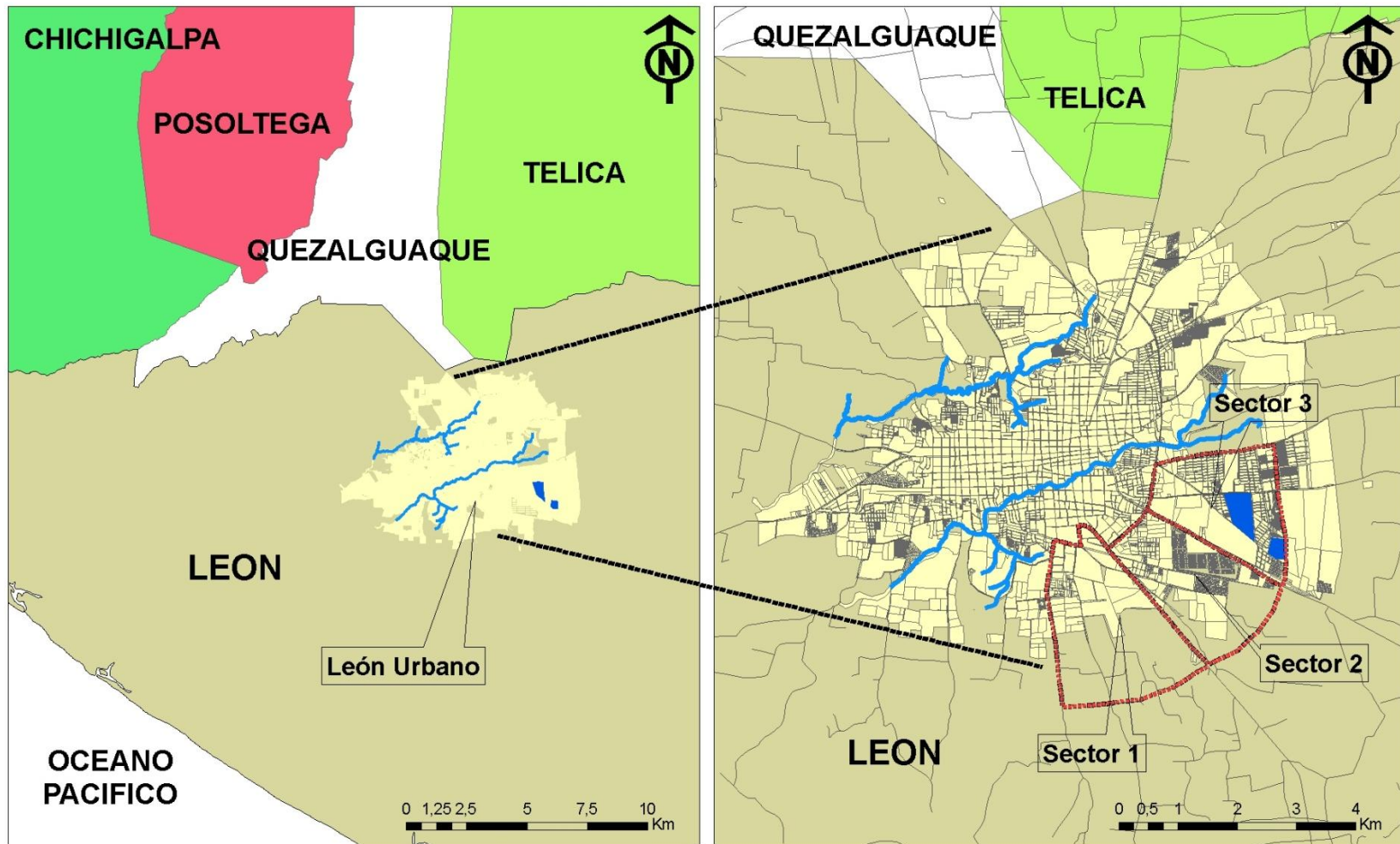
Fuente: Elaboración propia con datos de Blandón (1995) e INIDE (2005)

Reparto Azarías H. Palláis. El Reparto 1º de Mayo fue el único de estos proyectos que se desarrolló como urbanización progresiva y ejecutada por parte de la municipalidad.

Desde la década de los 80 la municipalidad de León ha puesto especial interés en la planificación urbana; el primer Plan de Desarrollo Municipal (Plan Maestro Estructural) se elaboró en 1996 y este ejemplo se difundió al resto del territorio. En 1999 inició con el apoyo técnico y financiero de Utrecht (Holanda), un Programa de Expansión Urbana -León Sur Este- derivado de este primer Plan de Desarrollo Municipal. El objetivo de este programa era orientar el crecimiento ordenado de la ciudad, con una duración cofinanciada por un plazo de 10 años los cuales finalizaban en 2008, ampliándose el Convenio de colaboración hasta el 2009.

Con el Plan de Desarrollo de la Expansión Urbana León Sur Este (2000), se formuló una estrategia de crecimiento urbano que subdivide en 3 subsectores el área de expansión. En dicha estrategia se planteó la demanda de lotes para viviendas en 14,075 unidades para el período 1999-2008, necesitando una superficie de 583.45H.

Contexto territorial del estudio



Leyenda

- Municipio de León
- León Urbano
- Repartos del estudio
- Límites sectores Expansión Urbana



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
MAESTRIA EN GESTION URBANA Y VULNERABILIDAD SOCIAL, II EDICION

"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción
de los habitantes de los repartos Azarías H. Pallás y Lino Argüello"

El plan referido anteriormente también definió la producción de varias tipologías de lotes: Asentamiento, Reparto, Unifamiliar de dos plantas y Residencial.

- **Tipología Asentamiento:** lote mínimo de 160m²; la urbanización está considerada con trazado de calles sin revestimiento, los servicios de agua potable y energía eléctrica se deberían desarrollar por las instituciones respectivas, solución sanitaria individual, densidad bruta de 37viv/H.
- **Tipología Reparto:** lote mínimo de 200m²; la urbanización está considerada con trazado de calles con material selecto, los servicios de agua potable y energía eléctrica se deberían desarrollar por las instituciones respectivas, solución sanitaria individual, densidad bruta de 24viv/H.
- **Tipología Unifamiliar de dos plantas:** lote mínimo de 150m²; la urbanización está considerada con trazado de calles con material selecto, proyectos especiales de construcción de módulos de viviendas, incluye propiedad colectiva de áreas verdes; densidad bruta de 50viv/H.
- **Tipología Residencial:** lote mínimo de 340m²; la urbanización está considerada con trazado de calles asfaltadas, cunetas, andenes, agua potable y energía eléctrica, solución sanitaria individual, densidad bruta de 17viv/H.

El Plan de Lotificaciones (2000), definió que los sectores 1 y 3 serían los priorizados, contemplando las tipologías más demandadas por la población (asentamiento y reparto), cubriendo un 35% de la demanda de lotes proyectados, es decir, 5,000 lotes. El área de crecimiento proyectado en el Sector 1 fue de 78.93H y en el Sector 3 de 70.29H.

Se definió un ciclo de producción de lotes que contempla la participación privada. Institucionalmente el ciclo se desarrolla bajo un modelo de explotación de suelo cerrada⁷ iniciando con la gestión del suelo (adquisición y legalización), diseño y presupuestos de las

⁷ Las inversiones deben ser recuperadas de tal forma que permita la reproducción cíclica del modelo de producción de lotes, aunque sin margen de ganancia.

lotificaciones, procesos de selección de familias, ejecución de obras, venta y entrega de terrenos (administración de cartera por la venta de lotes), legalización final y gestión del desarrollo integral de esas áreas (viviendas, equipamientos sociales, infraestructura, fortalecimiento comunitario, etc.). El ciclo de producción privada puede contemplar las mismas etapas que el municipal cuando se trata de proyectos de interés social, o bien, limitarse al juego de la oferta y la demanda en proyectos de urbanizaciones para hogares de medio y alto nivel socioeconómico.

El crecimiento urbano planificado y producción sistemática de lotes para vivienda por la Alcaldía ha sido complementado desde el año 2005 con la oferta de créditos para materiales de construcción y construcción de vivienda nueva a pequeña escala en la Zona de Expansión Urbana.

A pesar que dos sectores eran priorizados solo en el Sector 3 de la Expansión Urbana se han producido lotes desde 1999, desarrollando la municipalidad 2,317 lotes en tres repartos: Azarías H. Pállais (AHP), Antenor Sandino Hernández y Mariana Sansón Argüello, considerando un tamaño mínimo de 160m² (8x20m). En el mismo sector otras iniciativas privadas han ejecutado dos repartos, Concepción de María y Lino Argüello (LA), que suman 608 lotes con las mismas características que los ofertados por la comuna, pero incluida una vivienda de interés social de 36m².

Los organismo no gubernamentales tienen una importante presencia en el tema de la construcción de viviendas; la Fundación Para el Desarrollo de León (Fundapadele) ha construido el 55% de las viviendas, seguido por Cáritas Diocesana con aproximadamente 20% (Tijssen y Flavin, 2009). También han participado en este proceso, San Vicente de Paúl, Ceprodel, Hábitat para la Humanidad y la Cooperativa de Vivienda Juntando Manos.

Como resultados de este proceso de desarrollo urbano se pueden mencionar:

- Alrededor de 3,000 los lotes y 1,500 viviendas producidas.
- La mayoría de las familias son dueñas de su lote.
- Ampliación de los servicios de agua potable y energía eléctrica.
- Creación de zonas de infiltración y reserva de áreas verdes.

- Construcción de algunos equipamientos urbanos (parque infantil, canchas deportivas, escuelas preescolar y primaria, iglesias, casa comunal y un puesto de salud).
- En la parte social se creó una organización comunitaria involucrada en la planificación del equipamiento en el barrio y el freno al desarrollo de asentamientos ilegales.
- Se desarrolló una nueva manera de planificación urbana integral (sostenibilidad ambiental, eficiencia en el manejo del suelo, se abrió la alternativa crediticia a un estrato social que hasta el momento no había sido atendido, experimentar e incentivar formas de cooperación público-privada, participación ciudadana, fortalecimiento del recurso humano municipal, impulso al desarrollo económico) en León.

Tabla 2: Producción de lotes en el Sector 3 de la Expansión Urbana

	Barrios	No. lotes	No. de lotes con vivienda	Productor
1	Azarías H. Palláis	703	422	Alcaldía de León
2	Antenor Sandino H.	959	367	
3	Mariana Sansón A.	655	261	
4	Concepción de María	217	152	Arnecom
5	Lino Argüello	387	387	Fundapadele
Total		2,925	1,437	

Fuente: Departamento de Vivienda, Alcaldía de León (Junio 2009)

Si bien es cierto hay muchos resultados positivos en el marco de la Expansión Urbana en León desde el punto de vista técnico, aún se desconoce la percepción de sus habitantes en relación a la satisfacción que experimentan en relación a su barrio, es por ello que surgen las siguientes preguntas de investigación:

- ¿Qué opinión tienen los habitantes de la Zona de Expansión Urbana León Sur Este acerca de su entorno urbano inmediato?
- ¿Cómo consideran sus habitantes que han sido la gestión municipal y de organismos no gubernamentales en la promoción del hábitat residencial en la Zona de Expansión Urbana Sur Este?

1.4 Objetivos de la investigación

Objetivo general:

- Aportar elementos útiles para el fortalecimiento de los procesos de mejoramiento habitacional en la ciudad de León.

Objetivos específicos:

1. Analizar algunos indicadores de satisfacción residencial de los habitantes de los repartos Azarías H. Palláis y Lino Argüello, en las dimensiones del entorno físico del barrio y del contexto social de los vecinos.
2. Conocer la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Palláis y Lino Argüello acerca del desempeño municipal y de los organismos no gubernamentales en la gestión urbana en el barrio.
3. Proponer recomendaciones para mejorar y fortalecer el proceso de mejoramiento habitacional en la ciudad de León.

1.5 Justificación

La razón de esta investigación radica en que el desarrollo urbano al sur este de la ciudad de León se debe principalmente a una intervención de la administración municipal a la que se han sumado iniciativas no gubernamentales que han generado inversiones importantes en el sector habitacional, de infraestructura de servicios y equipamiento, así como en el ámbito de fortalecimiento comunitario. Para poder mejorar estos procesos se considera meritorio analizar algunos indicadores de calidad de vida, relacionados con la satisfacción residencial de las familias localizadas en las áreas de Expansión Urbana.

Anteriormente se han realizado otros tipos de estudios e investigaciones en torno a la Expansión Urbana en León, principalmente socioeconómicos, pero no se ha indagado sobre la percepción que los habitantes de León Sur Este tienen de su barrio y del papel que la municipalidad y organismos no gubernamentales han tenido como partícipes en la gestión urbana de los mismos.

Se espera que los resultados de esta investigación brinden información importante para la Comuna y que pueda ser utilizada en la toma de decisiones respecto al futuro del Programa de Expansión Urbana León Sur Este.

Es importante por un lado, tener y considerar la visión de los pobladores ya que podría contribuir a desarrollar procesos de planificación que incidan en el mejoramiento de las intervenciones en el sector habitacional que Alcaldía y organismos no gubernamentales están realizando en el área urbana. Por otro lado la investigación se da en un momento en el que recientemente se ha aprobado la *Ley especial para el fomento de la construcción de vivienda y de acceso a la vivienda de interés social* (Ley 677) con el cual el Estado se compromete a elevar la calidad de vida de la población carente de viviendas adecuadas y que habiten en condiciones precarias y con ingresos bajos, esperando la movilización de recursos y esfuerzos nacionales en pro de hacer realidad el derecho humano a una vivienda digna.

En este sentido las acciones de los gobiernos municipales en relación a la provisión de suelo y facilitación de viviendas y la de los organismos no gubernamentales que contribuyen en este

proceso deben ser evaluadas a fin de ir mejorando sus intervenciones e ir fortaleciendo los procesos habitacionales en nuestro país.

1.6 Marco Teórico

1.6.1 Urbanización y Expansión Urbana en América Latina

El fenómeno de urbanización en América Latina se caracteriza por su dinamismo y movilidad y por la carencia de fuentes debido a las condiciones de ilegalidad, y sub registros, lo cual dificulta la comprensión y estudio de los procesos urbanos (Barroso & Villalón, 1992-1993). En Hispanoamérica la urbanización inició tardíamente por tratarse de una región económicamente de base agraria (Lungu, 2004), pero su proceso ha sido acelerado y desproporcionado en relación a su crecimiento económico y generación de empleos urbanos, tanto así que muchas veces está fuera del control de las autoridades responsables del crecimiento y formación del espacio urbano (Barroso & Villalón, 1992-1993).

El quinquenio 1960-1964 marca el momento crítico del crecimiento urbano, en especial de América Latina, el cual se caracteriza por la concentración de la población en pocas grandes ciudades, generalmente, las capitales. El crecimiento natural de la población no explica el crecimiento urbano, en la actualidad los índices de crecimiento demográfico han bajado, pero el éxodo rural continúa.

Desde la década de los noventa América Latina ha adquirido una fisonomía eminentemente urbana y al año 2000 se mantiene como la región más urbanizada del mundo en desarrollo, pasando de un 71% en 1990 al 75% (Bárcena, 2001). Datos del año 2005 reportan que el 56.7% de la población nicaragüense es urbana, en 1980 esta cifra era del 50.1%.

Según fuentes de Negrón M. y Niemtschik E. (1991) citado por Caracava y Cruz (1993), en 1990, Puerto Rico y Uruguay repuntaban la lista de mayor concentración de aglomeración de su población en la ciudad principal (40.19% y 39.00% respetivamente). En Nicaragua, según datos de la Facultad de Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) en 2005 el 21.1% de la población vivía en la ciudad de Managua, la capital.

Según Lungo (2004) existe una fuerte contradicción entre la Expansión Urbana en Estados Unidos y Latinoamérica: en el primero se desarrollan zonas residenciales que tienen como grupo meta estratos sociales de ingresos medios y altos y privilegia el uso del automóvil; en la segunda persiste la concentración de la pobreza urbana, la ausencia de infraestructura, equipamiento y servicios, a pesar de una tendencia a ubicar en la periferia desarrollos urbanos para clase media alta construyéndose lentamente un tejido urbano más heterogéneo acompañado de una pérdida de importancia de los centros históricos y generando zonas vacantes; persistiendo en las últimas décadas en las áreas de expansión asentamientos ilegales fuera de la regulación urbana y hasta cierto punto, ignorados.

La expansión en superficie de la ciudad, además de trasladar localizaciones cada vez más periféricas a la población de escasos recursos, añade otros problemas habitacionales como son la dificultad de acceso a los servicios y a los centros de trabajo, desigualdad y marginación social (Barroso & Villalón, 1992-1993).

En este sentido León de Nicaragua no es la excepción; la periferia de la ciudad alberga ahora áreas en proceso de urbanización indistintamente para clases media-altas y bajas, pero sin mezclarlas y con una marcada diferencia de acceso a servicios y equipamientos. Aún en 2009, los asentamientos ilegales se continuaban dando en León, en el sector de la Antigua Línea del Ferrocarril camino a La Fuyulesa.

Barroso y Villalón (1992-1993) y Lungo (2004) coinciden en afirmar que la Expansión Urbana y sus complejas relaciones en el ámbito de desarrollo urbano (densificación habitacional, costos económicos relacionados al patrón de urbanización, impacto económico de la reglamentación) están estrechamente vinculados a la cuestión ambiental y de riesgos (ubicación en franjas volcánicas, sismicidad, disminución de ambientes naturales por procesos antrópicos), así como a la competitividad. Las condiciones de ocupación y habitabilidad de la población de más bajo nivel económico localizada en la ciudad en expansión, repercuten en una elevada degradación ambiental.

Evidentemente la producción del espacio urbano se ha ido modificando, sin embargo la actual ciudad latinoamericana presenta problemas y desafíos profundos que aborda Bárcena (2001):

...provisión adecuada y eficiente de servicios urbanos; fomento a la inversión para atender las necesidades de infraestructura y equipamiento (vivienda, red vial, transporte, servicios básicos); propuestas innovadoras para resolver situaciones críticas de índole socioeconómico (desempleo, hacinamiento, pobreza y segmentación territorial de los estratos sociales); seguridad ciudadana (delincuencia, crimen y drogadicción); sostenibilidad ambiental del medio urbano (contaminación del aire, agua y suelo); revalorización de políticas de ordenamiento territorial; vulnerabilidad frente a desastres naturales (ocupación de zonas de riesgo) (p. 56).

La autora también hace hincapié que para mejorar la gestión urbana, se requiere de políticas públicas con enfoque integral, principalmente el fomento de la inversión y participación privada en el mejoramiento del hábitat; iniciativas comunitarias enmarcadas en estos planes de gestión integrales; políticas de mejoramiento de la eficacia y eficiencia de los programas sociales, que en el tema de desarrollo urbano se han enmarcado en el apoyo a activos patrimoniales (vivienda y suelo urbano) y el aumento de la dotación de servicios urbanos.

1.6.2 Desarrollo Urbano Sostenible (Sustentable)

El concepto de modelo de “desarrollo urbano sustentable” teóricamente se perfila desde 1972. El término fue acuñado oficialmente en 1987 en el informe *Our Common Future*, realizado por la Comisión Mundial sobre Desarrollo y Medioambiente (Comisión Brundtland). La comisión definió el término como: “*satisfacer las necesidades de la presente generación sin comprometer la habilidad de futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.*”

Este enfoque sobre el crecimiento de la ciudad a partir del Banco Mundial, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y luego el Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UN-Habitat), enfatizan el rol productivo de las ciudades y la asistencia

gubernamental como facilitadores, la variable ambiental, pero también lo social y económico para aliviar la pobreza (Cárdenas Jirón, 1998).

En la actualidad, UN-Hábitat, bajo su programa Red de Desarrollo Urbano Sostenible (SUD-Net, por sus siglas en Inglés) está enfocado en los siguientes temas prioritarios: Gobernabilidad; Planificación y Gerencia del Medio Ambiente; Economía Urbana; Educación, Capacitación e Investigación y la Planificación Urbana, para promover social y ambientalmente pueblos y ciudades sostenibles con la meta de proveer un adecuado hogar para todos.

Conceptualmente la sostenibilidad de la Expansión Urbana en León se planteó en los aspectos económico, ambiental y social. La propuesta municipal también recalca que la cooperación público-privada y gestión del sector público es otro pilar del desarrollo urbano sustentable, principalmente en la producción de viviendas, y ampliación de redes y servicios, pero esto no se ha logrado a cabalidad, y por ende, se mantiene cierta problemática que menciona Carrión (2001): incremento en el cobro de los servicios, más que de la ampliación de la cobertura de los mismos y menor peso a los servicios relacionados con la calidad de vida.

Por otro lado, es muy importante mencionar que la municipalidad de León ya ha dado muestras de la importancia que tiene la productividad en relación a la calidad de los espacios urbanos, elaborando un Plan de Desarrollo Económico Urbano con proyectos estratégicos para León Sur Este.

León, como muchas otras ciudades crece físicamente y está concentrando esfuerzos para planificar y orientar su desarrollo al sur este de la ciudad, y retomando lo que menciona Cárdenas Jirón (1998), aún no se aleja de los flagelos de la pobreza, destrucción del medio ambiente, decrecimiento económico y falta de reivindicación de género.

1.6.3 Calidad de vida y Satisfacción Residencial

La expresión de Calidad de Vida aparece en los debates públicos (1950-1960) en torno al medio ambiente y al deterioro de las condiciones de vida urbana debido a la preocupación por las

consecuencias de la industrialización relacionado con el bienestar humano. Luego (1970-1980), la expresión comienza a tomar un carácter multidimensional y a definirse como un concepto que integra todas las áreas de la vida, haciendo referencia a condiciones objetivas como subjetivas. A la fecha, aún existe una falta de consenso sobre la definición del concepto y su evaluación, incorporando las siguientes apreciaciones (Gómez-Vela & Sabeh):

- La calidad de las condiciones de vida de una persona.
- La satisfacción experimentada por la personas con sus condiciones de vida.
- La combinación de los componentes objetivos y subjetivos, es decir, la calidad de las condiciones de vida de una persona junto a la satisfacción que está experimenta.
- La combinación de las condiciones de vida y la satisfacción personal ponderadas por la escala de valores, aspiraciones y expectativas personales.

Un indicador de la calidad de vida es la calidad ambiental, que según Wiesenfeld (1995):

...se basa en nociones extraídas de la referencia personal del individuo y para cada clase de edificaciones ambientales (residencias, oficinas, escuelas) con lo cual se obtienen elementos salientes del constructo para cada dimensión y se adquiere una información completa sobre los indicadores objetivos y subjetivos de la calidad ambiental” (p.26).

Siguiendo a la misma autora, la calidad ambiental se ha relacionado con una serie de conceptos como bienestar, aspiraciones, preferencias, satisfacción, que reflejan de uno u otro modo las percepciones y comportamientos de los usuarios de diferentes ambientes respecto a los mismos y en ellos está implícito un proceso de evaluación de los usuarios, planificadores, diseñadores, entes administrativos, etc. con respecto a diferentes etapas y componentes del ambiente, en este caso, el residencial y la satisfacción con el mismo. Un concepto clave en estudios evaluativos y que se ha empleado como criterio de calidad ambiental es el de satisfacción residencial, el cual constituye un buen indicador del éxito de los entornos residenciales de las percepciones de sus residentes en torno al mismo.

Mejorar la calidad de vida y satisfacción residencial, no está únicamente en dependencia de altos ritmos de crecimiento y creación de riquezas. El conjunto compuesto por la vivienda, servicios, espacios públicos, saneamiento, entre otros, son elementos que permiten mejorar la existencia y el desarrollo humano, económico y productivo de las ciudades. La habitabilidad también se vincula a políticas e instituciones capaces de ampliar y mejorar los beneficios y servicios de la ciudad y mitigar la vulnerabilidad e inequidad urbanas. Para Jordan (2003) el mejoramiento no solo debe enfocarse en el conjunto de carencias y déficit materiales (accesibilidad a los servicios, dotación de viviendas, regulación y uso de suelo) sino también, a carencias en los aspectos sociales (organización, participación, capacidades individuales y sociales, acceso al empleo y la educación, entorno urbano seguro y saludable).

La evaluación de los habitantes sobre las intervenciones de los gobiernos a su hábitat residencial para mejorar su calidad de vida, es un tema que ha preocupado a los planificadores en las últimas décadas. La percepción de los usuarios en torno a los productos de las políticas sociales, su nivel de satisfacción, mejoramiento de la calidad de vida e impacto en el desarrollo urbano, son la clave del éxito de los programas; en este sentido la localización y las características del lugar de residencia son tan importantes para la aceptabilidad social y funcionalidad de los conjuntos (Hidalgo & Saldías Rivas, 1998).

El concepto de satisfacción residencial incluye una dimensión objetiva, pero más que nada la subjetiva desde la perspectiva de los residentes. Róger Baker, citado por Flórez (2006), identifica tres aspectos importantes para mantener niveles de satisfacción residencial: el ambiente social; las características del individuo y el ambiente residencial. Para Canter y Reese (1984) citado por Amérigo y Aragonés (1988), los aspectos claves de la satisfacción residencial recaen en el barrio, la casa y los vecinos.

Los estudios relacionados con la satisfacción residencial datan de 1960 cuando la asistencia social en los países con mayor desarrollo estaba sufriendo fuertes críticas por la poca consideración de aspectos culturales y psicológicos de los involucrados. Entre los cuestionamientos destacan la carencia de sentido humano, falta de control social de los espacios públicos, carencia de equipamientos, localización periférica de los programas de viviendas

explicada por el bajo costo del suelo. Como consecuencia se evidenció la movilidad residencial y la ruptura de vínculos afectivos entre habitantes y territorio. A comienzos de 1980, “se intenta relacionar el concepto de satisfacción, generado bajo el alero de la psicología, con las preferencias residenciales” (Hidalgo & Saldías Rivas, 1998).

Tabla 3: Principales conceptos de satisfacción (residencial)

Conceptualización de satisfacción	
Helson (1964)	Proceso en el que se implican todas las formas de conducta; así el individuo lo que busca es una armonía entre ellas (la conducta) y el entorno.
Conceptualización de satisfacción residencial	
Tognoli (1987)	Considera a la satisfacción residencial como el resultado de un proceso de adaptación del individuo a su entorno habitacional. Relaciona positivamente la satisfacción residencial con los lazos de amistad y con vecinos.
Amérigo (1995)	Constituye una respuesta emocional o una consecuencia de carácter positivo que proviene de establecer comparaciones entre el ambiente residencial y la propia situación del sujeto; en un proceso cíclico y dinámico, en el que el sujeto se va adaptando a cada situación de residencia concreta.
Hourian (1984)	Consiste en dimensionar la forma en que las personas perciben y evalúan sus respectivas áreas residenciales, además de analizar la capacidad de la población de identificar las ventajas y limitaciones de un lugar específico.
Galster (1987)	Existe una brecha entre la situación real que vive un individuo y el estado ideal al cual aspira. En este esquema, al irse cumpliendo progresivamente las metas de los individuos, los incrementos en la satisfacción residencial serán cada vez menores.
Baker (2002)	El resultado que percibe el individuo o el hogar al evaluar si su vivienda alcanza sus expectativas; por ser un hecho dinámico depende tanto de los cambios del entorno como de los cambios del individuo.

Fuente: Elaboración propia con información de Hidalgo & Saldías (1998) y Flórez Díaz (2006)

Los modelos de satisfacción residencial se han enfocado en dos líneas de trabajo: uno en el que la satisfacción residencial (variable dependiente) es un criterio para evaluar la calidad residencial; y otra que pone énfasis en la movilidad residencial, considerando la satisfacción residencial (variable independiente) como predictora de conducta (Hidalgo & Saldías Rivas, 1998). La presente investigación apunta hacia la primer línea de trabajo.

Entre los atributos de los barrios –algunos catalogados como ventajas y otros como desventajas– más priorizados en estudios realizados en Chile y Venezuela están: la cercanía al trabajo, accesibilidad general, cercanía a los servicios, propiedad de la vivienda, tranquilidad del sector, amistad con los vecinos, vigilancia policial, delincuencia, alcoholismo y drogadicción, presencia de áreas verdes, pavimentación de calles, problemas con los vecinos, entre otros (Hidalgo & Saldías, 1998 y Flórez Díaz, 2006).

Entre los atributos de las viviendas que son valorados y tomados en cuenta por la Sociedad Hipotecaria Federal (2008) están la funcionalidad de los espacios, calidad de los materiales y de la construcción, iluminación, aislamiento térmico y acústico y la posibilidad de adaptar o transformar la vivienda.

En el caso particular de esta investigación, la Satisfacción Residencial se entiende como la satisfacción con el barrio, con el entorno y la convivencia social, más que con la vivienda. La razón de esto radica en que en general los repartos del Sector 3 de la Expansión Urbana tienen las mismas características urbanísticas y sociales, pero el 80% de lotes producidos fueron vendidos sin vivienda por la Alcaldía, y solo el 20% fue entregado como un paquete que incluía el lote y la vivienda (ofertado o donado por la inversión no gubernamental); esto ha repercutido en que algunas personas han construido sus viviendas con esfuerzo propio y diseño particular, y otras con un modelo definido por el donante o productor de la oferta, sin opción a elegir.

También se pretende valorar, aunque de manera aproximada, la percepción de los habitantes sobre el desempeño que han tenido la Alcaldía y los organismos no gubernamentales en relación a sus intervenciones urbanas.

2. Metodología

El presente trabajo dio inicio con la revisión de fuentes secundarias relacionadas con el tema de investigación y consulta en la red de Internet, específicamente en lo referido al crecimiento y Expansión Urbana, desarrollo sostenible, y satisfacción residencial, con la que fue elaborado el marco conceptual, vinculando la teoría con el contexto de la Expansión Urbana en la ciudad de León.

La investigación realizada se define exploratoria, de tipo cuali-cuantitativa, transversal descriptivo y comparativo entre barrios, por medio de la cual se analizaron algunos indicadores de la variable Satisfacción Residencial y la dimensión de Satisfacción con el desempeño de alcaldía y los organismos no gubernamentales por sus intervenciones urbanas.

Para la Operacionalización de las Variables se seleccionaron los atributos considerados por el investigador como los más importantes en el contexto de la Expansión Urbana en la ciudad de León.

A continuación se presenta la Matriz de Operacionalización de la variable Satisfacción, enfocada principalmente en el lugar de Residencia (barrio y vecinos) y por otro lado, en el desempeño y presencia de las instituciones promotoras y actoras del desarrollo habitacional, para este estudio, Alcaldía de León y organismos no gubernamentales.

Tabla 4: Matriz de operacionalización de la variable Satisfacción

Variable	Dimensiones	Sub dimensiones	Indicadores	Escalas	
Satisfacción Residencial El resultado que percibe el individuo al evaluar si su entorno residencial alcanza sus expectativas.	Satisfacción con el barrio	Accesibilidad	Ubicación del barrio	Buena-Regular-Mala	
			Accesibilidad al trabajo		
			Ubicación de Equipamientos Urbanos y Actividades no residenciales	Cerca-Lejos-No sabe	
		Características físicas y calidad urbana	Tamaño del lote	Bueno-Regular-Malo	
			Estado de los equipamientos urbanos		
			Seguridad del barrio	Si-No	
			Uso de equipamientos urbanos		
			Opinión sobre los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, transporte público y mantenimiento de vías)	Bueno-Regular-Malo	
		Calidad ambiental	Opinión sobre servicios de recolección de desechos y mantenimiento de áreas verdes.	Bueno-Regular-Malo	
	Satisfacción con el contexto social y vecinos			Relación con los vecinos	Buena-Regular-Mal
				Orgullo de pertenencia al barrio	Si-No
				Conocimiento y participación en organizaciones comunitarias	Sabe: Si-No Participa: Sí-No
				Existencia de procesos de consulta ciudadana en procesos de intervenciones urbanas	Sí-No-No sabe
Satisfacción con el desempeño de la Alcaldía Municipal de León y organismos no gubernamentales El resultado que percibe el individuo al evaluar el desempeño relacionado con las intervenciones urbanas realizadas por esos entes	Atención satisfactoria de la Alcaldía Municipal de León a la zona		Sí-No		
	Contribución de la presencia de organismos no gubernamentales en el mejoramiento de las condiciones del barrio		Mucho-Poco-Nada		

2.1 Instrumentos de medición

La satisfacción se cataloga como una actitud; esta última es un estado de disposición psicológica, adquirida y organizada a través de la propia experiencia que incita al individuo a reaccionar de una manera característica frente a determinadas personas, objetos o situaciones; la cual no es perceptible o susceptible de observación directa sino que han de ser inferidas de las expresiones verbales; o de la conducta observada.

Para analizar los indicadores de Satisfacción Residencial y Satisfacción con el Desempeño de la Alcaldía Municipal de León y los organismos no gubernamentales como ejecutores y actores de la Zona de Expansión Urbana se utilizó una encuesta de diseño no experimental, de naturaleza transversal. Se aplicó un cuestionario estandarizado durante el mes de marzo de 2010, administrado de manera individual al jefe de familia mayor de 18 años o su cónyuge, residentes en los barrios Azarías H. Palláis y Lino Argüello, localizados en el sector del Sector 3 de la Expansión Urbana de la ciudad de León y ejecutados durante el período 1999-2008.

Cabe mencionar que por tratarse de un estudio exploratorio, no se utilizaron técnicas rígidamente formales (como la escala Likert o Diferencial Semántico) para el análisis de los indicadores de satisfacción, por el contrario, los niveles de satisfacción fueron inferidos de acuerdo a las respuestas generadas al cuestionario.

La observación no participante, fue otro método para recabar información sobre el estado, la afluencia y patrones de uso de los equipamientos urbanos, el desplazamiento de los habitantes y su comportamiento en los barrios, es decir, su vida cotidiana.

2.2 Tamaño de la muestra

Se utilizó una muestra probabilística realizándose la selección de los elementos bajo el método de selección sistemática. La determinación del tamaño de la muestra se describe a continuación:

$$n_0 = \frac{Z^2 pq}{e^2}$$

Tamaño de la población	(N)	=	826 (lotes habitados, 1 vivienda/lote)
Desvío de la población	(Z)	=	1.645 (Confianza del 90%)
Proporción	(p)	=	0.5 (desconocida)
Error máximo tolerable	(e)	=	0.07
q = 1-p		=	0.5

$$n_0 = 138$$

$$n_0 / N = 16.71\% > 5\%$$

$$n = \frac{N n_0}{N + n_0}$$

$$n = \frac{118}{(\text{mínimo})}$$

Tomando en cuenta un 15% de tasa de rechazo más no respuesta, entonces:

$$n = 136 \text{ jefes de familia y/o cónyuge}$$

Relacionando porcentualmente a la población por barrio, las muestras a levantar fueron las siguientes:

Tabla 5: Tamaño de la muestra (por barrios)

	Barrios	# lotes habitados	%	Muestra por barrio
1	Azarías H. Palláis	439	53.00	72
2	Lino Arguello	387	47.00	64
Total		826	100.00	136

Según listado de lotes con vivienda proporcionado por el Departamento de Vivienda de la Alcaldía de León en noviembre de 2009, cada 6 lotes (con vivienda) deberá aplicarse la encuesta. La determinación de este intervalo se demuestra a continuación:

$$K=N/n$$

K	intervalo de selección sistemática
N	población
n	muestra

$$K= \quad 826/136 \quad = \quad 6$$

Se hicieron efectivas las siguientes cantidades de encuestas territorializadas en el plano:

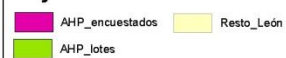
Tabla 6: Muestras recolectadas

Nombre Reparto	Frecuencia	%
1 Azarías H. Palláis	69	55.60
2 Lino Argüello	55	44.40
Total	124	100.0

Lotes encuestados reparto Azarías H. Pállais



Leyenda

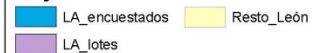


UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pállais y Lino Argüello".

Lotes encuestados reparto Lino Argüello



Leyenda



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pállais y Lino Argüello".

3. Diagnóstico

3.1 Descripción de los repartos del estudio

3.1.1 Ubicación y accesibilidad

Los barrios del estudio están ubicados en el Sector 3 de la Expansión Urbana, al este de la ciudad y al sur de la cabecera del Río Chiquito. El sector está separado del resto del área urbana por la pista de circunvalación que por mucho tiempo fue el límite urbano del municipio, conocido como By Pass.

Es una zona donde se concentran hogares de ingresos bajos en barrios cuyo origen fue impulsado por la Alcaldía de León desde la década de los 80's; en la misma hay algunas industrias e instituciones de importancia de la ciudad: Laboratorios Divina, Zona Franca Arnecom, y el Campus Agropecuario de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN) León.

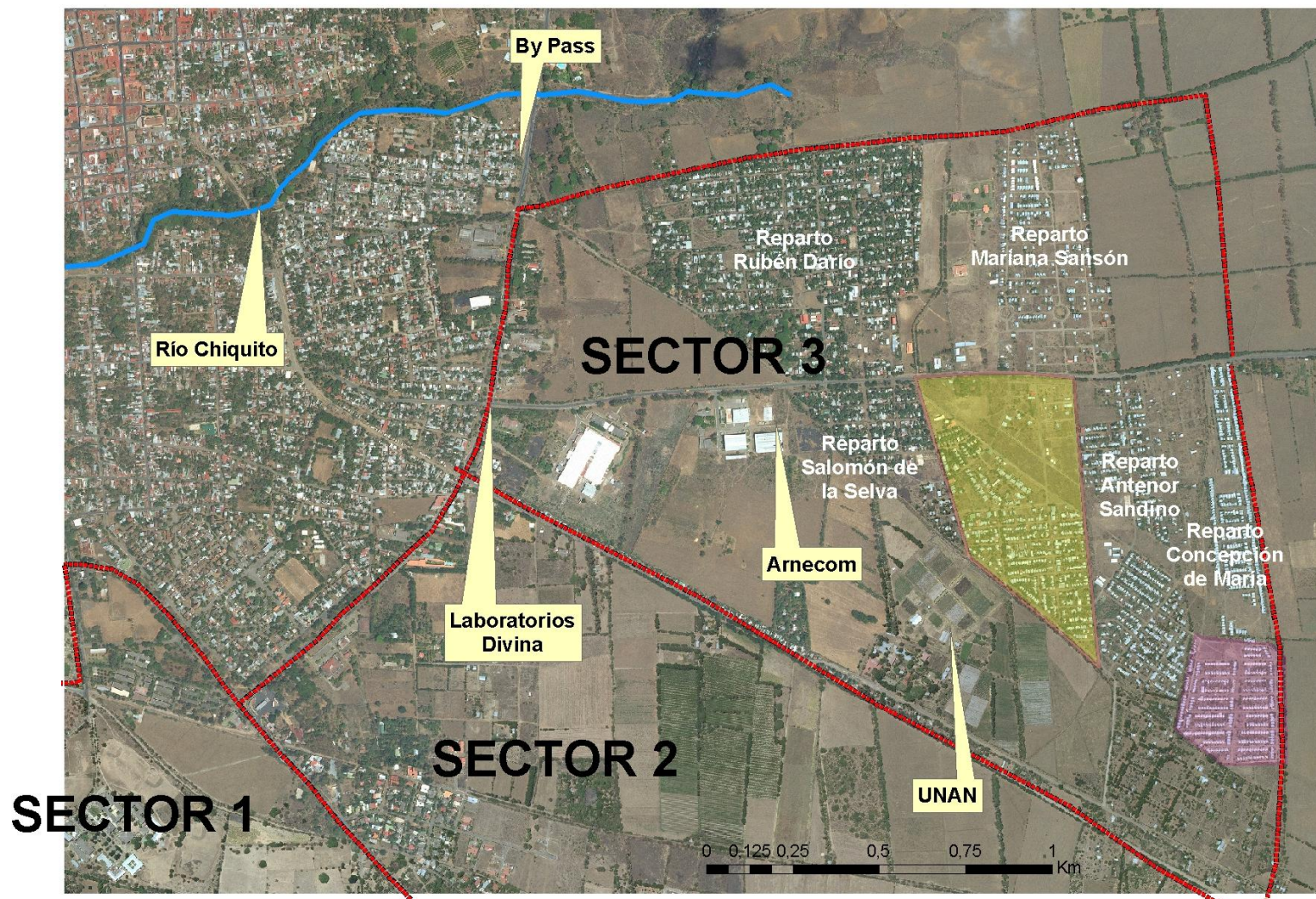
La movilidad urbana desde el centro de la ciudad hasta esta zona y viceversa se da principalmente por medio del transporte público colectivo y una buena cantidad se desplaza en bicicleta por la vía de acceso al sector que dispone de una ciclo ruta, aunque sin el uso adecuado de parte de los ciclistas.

El revestimiento de esta vía de acceso fue uno de los proyectos estratégicos de la comuna para la promoción de la Expansión Urbana.



Vía de acceso a la zona de Expansión Urbana, con ciclo ruta

Los barrios de estudio en la zona de Expansión Urbana



Leyenda

— Río Chiquito
- - - - - Límites sectores EU

Reparto Lino Argüello
Reparto Azarías Palláis



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
MAESTRIA EN GESTION URBANA Y VULNERABILIDAD SOCIAL, II EDICION

"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción
de los habitantes de los repartos Azarías H. Palláis y Lino Argüello"

3.1.2 Criterios de sostenibilidad en la Expansión Urbana

La Expansión Urbana ha sido desarrollada bajo tres criterios de sostenibilidad:

- **Económica.** Porque se apoya en una herramienta básica de la Explotación del Suelo que permite el control de los ingresos y egresos y de la producción física de los lotes basado en un fondo revolvente, en el cual los ingresos recibidos por los lotes vendidos son nuevamente invertidos en la compra de tierra y de producción de más lotes.
- **Ambiental.** Esta se enfoca en el manejo de las aguas pluviales, canalizando e infiltrando las aguas para conservar el manto freático y el desarrollo de áreas verdes en las áreas de Expansión Urbana. El manejo de las áreas verdes inició en el 2003 con la puesta en marcha de un Plan Verde con el cual se plantaron 1500 árboles en espacios públicos, pero que por el descuido, falta de irrigación y enfermedades murieron alrededor de 80% de los mismos. Actualmente la población siembra y cuida sus árboles en sus terrenos.
- **Social.** Se ha incorporado el principio de participación ciudadana en la planificación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano. El Programa de Expansión Urbana León Sur Este promovió la creación de una asociación comunitaria autónoma que formula proyectos y desarrolla actividades de diversas índoles.

3.1.3 El componente social de la zona de Expansión Urbana

Según el estudio *Negotiating Household Challenges and Opportunities* de Conor Flaving (2009), uno de los más recientes sobre el área de Expansión Urbana, la composición de los hogares del sur este de León es típica de las proyecciones de los países en desarrollo: 50.8% de la población es menor de 20 años.

El mismo presenta los siguientes resultados en relación al componente social en la zona de estudio:

- El número de mujeres jefas de hogares incrementó de 51.2% en 2004 a 56.1% en 2009, siendo este un grupo vulnerable; la delincuencia y violencia doméstica son problemas sociales de alta relevancia en la zona.
- Los ingresos mensuales promedio por familia son de C\$2852.60 córdobas constituyendo los trabajadores formales un 66.4%; la gran mayoría (61%) trabaja en la ciudad de León, pero un 30% trabaja dentro de la misma zona de León Sur Este. Los trabajos informales están principalmente relacionados con la venta ambulante y el servicio doméstico, este último obliga a la ausencia del hogar durante los días de semana, dejando solos a los niños o al cuidado de abuelos o parientes si viven cerca en el mismo reparto.
- En cuanto al nivel educativo un 25% de los habitantes han completado el ciclo básico, teniendo una significativa mejoría respecto al 2004 (5%).

Los vecinos, habitantes del reparto, son actores locales importantes en el desarrollo de su hábitat. Con el apoyo de Utrecht, se creó en León Sur Este, la Asociación Comunitaria Los Poetas (ACOPOE), con sede en la Casa Comunal del Azarías H. Palláis, la cual fue donada por un ong holandés. Esta asociación es autónoma y aglutina a las juntas vecinales de seis repartos de la Expansión Urbana.

A través de esta organización vecinal se formulan y gestionan proyectos y actividades sociales, deportivas, culturales y talleres de capacitación técnica. ACOPOE también se hace cargo del preescolar comunitario ubicado en el reparto.

La población del barrio organizada ha participado en comités de salud, educación, juventud o infraestructura, en jornadas de reforestación y limpieza del barrio y zonas de infiltración. Otras organizaciones comunitarias en León Sur Este están ligadas al movimiento comunal.

3.1.4 El reparto Azarías H. Palláis

El reparto Azarías H. Palláis fue el primero en ejecutarse bajo el Programa de Expansión Urbana en León. Sus inicios datan de 1999 cuando todavía la comuna no tenía grandes problemas para adquirir la tierra⁸.

La Alcaldía de León y el hermanamiento de Utrecht, tomaron la decisión de producir en el mismo barrio lotes variados, con distinto tamaño, precio e infraestructura:

- Lotes de US\$850 dólares, al lado de calle de acceso pavimentada, con aceras peatonales, cunetas de concreto y franja verde.
- Lotes de US\$350 dólares ubicados al lado de la calle sin pavimento, pero con material selecto, sin aceras peatonales, ni cunetas.
- Lotes de US\$250 dólares ubicados al lado de la calle sin pavimento, sin material selecto, sin aceras peatonales, ni cunetas.

Estos precios no incluían los costos de los servicios de agua potable y energía eléctrica, puestos que se suponían un aporte de las empresas prestadoras de los mismos por competencia de ley.

La producción y ocupación de los lotes

La Alcaldía de León se encargó de la gerencia del proyecto, el diseño urbano y de drenaje pluvial, la explotación del suelo, construcción de calles, cunetas y andenes, la producción y venta de lotes y la



Apertura de calle

⁸ A partir del 2003 la Alcaldía de León ha tenido dificultades para la compra de suelo, el precio de la tierra ha subido y también se ha encontrado con la negativa de algunas propietarios a vender tierra (UN-Habitat).

planificación de equipamiento, infraestructuras y servicios públicos. En la medida que el barrio y el proyecto de Expansión Urbana se fue desarrollando, se agregaron intervenciones de expertos en otras disciplinas como el desarrollo social, económico y de gestión del sector público (UN-Habitat).

El proceso de venta fue abierto paralelo a la producción de los lotes. Los compradores debían ser del área urbana de León, sin vivienda o lote propio, tener un nivel de ingresos económicos mínimos para costear el pago del lote, el cual se le ofrecía al crédito de tres años de plazo, un baja tasa de interés y con un pago inicial del 10% del valor del terreno.

Los lotes se vendieron con cierta rapidez, pero luego surgió el problema de que muchos estaban sin uso. Algunas investigaciones concluyeron que la falta de medios para la construcción de viviendas y falta de suficientes servicios públicos en el barrio, principalmente el agua potable, eran las causas de abandono. Por otro lado, la población estaba acostumbrada a que la Alcaldía Municipal de León donara lotes, pero esto es una amenaza al fondo revolvente con el que se sostiene el programa (UN-Habitat).

Los servicio básicos

Bajo este contexto se decidió intervenir en programas de agua potable, electricidad y vivienda. La empresa estatal de agua (ENACAL) y las alcaldías de Utrecht y León, unieron esfuerzos y presentaron un proyecto de agua potable a la Unión Europea, con lo cual fue construida la red en el año 2004.



Sistema de pozo de agua potable

La dotación de energía eléctrica fue un proceso que implicó más negociación, pues la empresa de energía tenía como política no invertir en sectores de bajos ingresos que no ofrecen garantía de pago. En este sentido, la Alcaldía pre-financió el servicio y la empresa retornaría la inversión dos años después que el último usuario tuviese acceso legal al

servicio, pero a la fecha esto continúa pendiente. El servicio de energía llegó cuatro años después que inició la venta de lotes.

Todo el sector III de la Expansión Urbana en León carece del servicio de alcantarillado sanitario y su ampliación es sumamente costosa, en vista de lo cual la municipalidad de León ha promovido la utilización de fosas sépticas individuales cuya instalación es asumida por cada dueño de lote.

La vivienda



Vivienda en serie, mejorada por el dueño

El reparto Azarías H. Palláis nació cuando aún no se contaba con fondos del Gobierno Central a través del Instituto de Vivienda Urbana y Rural (INVUR), para subsidiar la vivienda de interés social. Esto aunado a la situación económica de las familias se tradujo en bajas condiciones de vida ya que las muchas familias levantaron champas y otro tipo de construcciones precarias. Otro grupo de población que tenía posibilidades construyó su vivienda poco a poco, por cuenta propia.

Posteriormente se ha aprovechado la oportunidad de subsidio el cual ha sido canalizado a través de la Entidades Auxiliares del INVUR: Cáritas, Fundapadele, San Vicente de Paúl, Ceprodel y Hábitat para la Humanidad quienes tienen presencia en el reparto Azarías H. Palláis. Estos organismos ofrecen una vivienda básica no mayor de 42m².

En el 2007 la Alcaldía de León creó el Banco de Materiales Municipal, con sede en el reparto Azarías H. Palláis mediante el cual se ha brindado crédito para el financiamiento de mejoras y construcción de viviendas nueva, asistencia técnica para la construcción y buscar cofinanciamiento con organismos nacionales e internacionales para la construcción de viviendas. Cabe mencionar que el Banco de Materiales Municipal brinda atención únicamente a los barrios del Sector 3 de la Expansión Urbana.

El componente espacial

El Azarías Palláis está ubicado entre los repartos Salomón de la Selva y Antenor Sandino. No contiene ejes principales de importancia, pero sí dos elementos artificiales relevantes que son una zona de infiltración de aguas pluviales al sur del reparto y torres de alta tensión que cruzan el barrio de este a oeste.

El reparto está integrado con el entorno pero en general no está catalogado como una zona de valor histórico-urbano-arquitectónico. Tiene buena accesibilidad vial por medio de una vía pavimentada que conecta hacia el oeste con el centro de la ciudad; las calles locales que cruzan de norte a sur están revestidas con material selecto para enfrentar las escorrentillas debido a la mayor pendiente del terreno y las de este a oeste son completamente de tierra; el derecho promedio de la vía es de 10m.

El tejido de las manzanas es semi abierto por la ubicación de viviendas aisladas en los lotes conformando una retícula no regular. Hay una marcada diferencia en el diseño urbano que es un poco más libre en la parte norte donde se ubican lotes de mejor calidad y más grandes (10x20m), en el sur las manzanas conforman una retícula más regular con lotes promedios de los 8mx20m.

La densidad habitacional es baja (67 habitantes/Hectárea); por el contrario el área edificada es muy alta (mayor del 60%) y su uso predominante es residencial. Las viviendas desde mi perspectiva de observador están entre regular y mal estado, siendo el material predominante el bloque de concreto y losetas prefabricadas.

La Alcaldía de León prácticamente no realiza mantenimiento de calles y de áreas públicas como el pequeño parque existente y las áreas verdes. Estas últimas constituyen un 13% del área total del reparto por lo que se puede afirmar que representa una regular presencia, también manifiestan una organización en el territorio ya que fueron conservados los espacios donde en el pasado existieron cortinas rompe vientos, pero prácticamente el 90% de ellas están abandonadas.

Una importante zona que constituyen las áreas verdes son aquellas ubicadas bajo el tendido eléctrico de alta tensión, que por prohibición de la norma para construcción han sido reservadas para zonas verdes, pero carecen de un mantenimiento continuo lo que las convierte en vertederos de basura y focos de contaminación impactando en la salubridad del barrio.

Se puede decir que el complejo urbano está en regular estado igual que los pocos edificios públicos que posee: Una Escuela preescolar-primaria, una Casa Comunal, el Banco de Materiales Municipal (BMM) y un parque. Esta área de equipamientos está localizada completamente al norte del reparto, siendo el punto focal de su acceso; aún sus habitantes más alejados (850m) pueden acceder a pie sin dificultades excesivas, pero rompiendo lo previsto por la normativa de equipamiento urbano (450-500m).

Componente espacial reparto Azarías H. Pállais



Leyenda		Uso_suelo	
●	Nombre Equipamientos		Residencial
—	Vías de acceso	—	Curvas de nivel
—	Alta tensión	—	Zona infiltración
			Equipamiento



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición

"Indicadores de satisfacción residencial
en la percepción de los habitantes de los
repartos Azarías H. Pállais y Lino Argüello".



Escuela
Primaria



Preescolar-

Casa Comunal



Parque



Banco de
Municipal Materiales

3.1.5 El reparto Lino Argüello

El reparto Lino Argüello, es la primera iniciativa de carácter no gubernamental que se suma al objetivo municipal de apoyar a la población de bajos ingresos en solventar sus problemas habitacionales en el sector de la Expansión Urbana.

Fue ejecutado en el año 2005 por el organismo no gubernamental sin fines de lucro Fundapadele (Fundación para el Desarrollo de León), para mitigar la necesidad de viviendas de la población leonesa y de abrir puertas de desarrollo a sus beneficiarios. Este organismo presentó al Instituto Nacional de la Vivienda Urbana el perfil del proyecto que consistió la construcción de 400 viviendas de interés social en dos etapas de 200, para igual número de familias pobres en un nuevo reparto del sureste de la ciudad de León, Lino Argüello.

Para ese entonces, la Alcaldía de León ya promovía el crecimiento habitacional ordenado, mediante la alternativa de crecimiento urbano denominado León Sur Este, donde ofrecía lotes para construir viviendas por medio de crédito; sin embargo, aún se sentían las consecuencias de un crecimiento progresivo a falta de algunos servicios básicos e infraestructura, lo que se tradujo que algunos compradores levantaron champas de plástico y otros materiales viviendo por un tiempo en condiciones precarias, con una baja calidad de vida.

Por ello, la Fundación para el Desarrollo de León convino con la Alcaldía que para ejecutar el proyecto Lino Argüello y otros proyectos en el sureste de León, dicho organismo optaría a la calificación de Entidad Auxiliar del INVUR. Esto le permitió utilizar como fondos de contrapartida los del proyecto pactado con American Nicaraguan Foundation (ANF), otra fundación que tras el impacto del Huracán Mitch en 1999 inició un programa de recaudación de fondos con donantes privados de los Estados Unidos de América para impulsar iniciativas de construcción de viviendas de interés social y beneficiar a los afectados por el fenómeno mencionado.

Con este proyecto se pretendía revertir en parte esta situación, disminuyendo el déficit habitacional y para un mayor impacto unir las donaciones privadas con el fondo de subsidios del INVUR, dirigido a las familias más vulnerables del país consideradas en extrema pobreza.

La producción y ocupación de los lotes

El diseño urbano fue un aporte de la Alcaldía de León, el cual se ajustaba a la topografía del terreno y pretendió conservar áreas verdes existentes que anteriormente eran cortinas rompe vientos.

El diseño al igual que el caso del Azarías H. Palláis contemplaba la reserva de áreas de equipamiento urbano a nivel barrial y ofrecía dos tipos de lotes:

- Lotes ubicados al lado de calle sin pavimento, pero con material selecto, sin aceras peatonales, ni cunetas.
- Lotes ubicados al lado de calle sin pavimento, sin material selecto, sin aceras peatonales, ni cunetas.

La ejecución de obras estuvo a cargo de la municipalidad, quien prestó sus servicios para la apertura y conformación de de calles. La selección de los beneficiarios fue un proceso llevado directamente por Fundapadele quien esencialmente eligió a beneficiarias mujeres, de ingresos bajos, jefas de familia que están al frente de sus hogares o que viven hacinadas en casas de otros familiares, un motivo para darles prioridad, con el propósito de eliminar las edificaciones rústicas que construyen en los patios de las casas.

Los servicios básicos

La planificación y ejecución del reparto Lino Argüello se dio paralelo al proyecto de agua potable del Sector 3 que ejecutaba ENACAL con fondos de la Unión Europea. En este

sentido el reparto Lino Argüello fue dotado desde sus inicios con el servicio de agua potable al igual que el de energía eléctrica.

En vista que el sector carece de alcantarillado sanitario en cada vivienda fue contemplada la instalación de una fosa séptica, cuya limpieza debe ser asumida por el beneficiario cuando lo amerite.

La vivienda

Se ejecutó una vivienda en serie de 34 m² provistas de una pequeña sala-comedor, dos dormitorios, servicio higiénico y una fosa séptica. Se utilizó el sistema constructivo Colmena el cual está conformado por muros de plaquetas de concreto simple, modulares y con ensambles laterales de plaquetas con parales de láminas galvanizadas. La cimentación es sobre viguetas reforzadas modulares de concreto y tiene la posibilidad de construirse sobre terrenos simplemente compactados; el amarre superior de muros es con soleras metálicas y riestras tubulares, la cubierta de techo es de lámina troquelada.

Se construyeron 400 viviendas en dos etapas las que fueron entregadas paulatinamente a manera de donación. La legalización de las mismas fue un proceso largo que concluyó hasta el año 2008. En la actualidad muchas viviendas permanecen deshabitadas y a pesar de las prohibiciones contractuales se ha desarrollado un mercado de las mismas.



Modelo de vivienda Colmena

Cada familia beneficiada asumió los costos de la mano de obra no especializada utilizada en la construcción de la vivienda.

El componente espacial

Ubicado entre campos de cultivos al este y el reparto Antenor Sandino al oeste. Al igual que el AHP no contiene ejes principales de importancia y también se ve limitado al norte por un área verde en abandono demarcada por la ubicación de torres de alta tensión.

Se puede decir que el reparto está integrado con el entorno pero en general la zona está aislada de valor.

La accesibilidad no es directa, se llega al reparto por el norte cruzando todo el barrio Concepción de María; por el sur el acceso es menos efectivo ya que se conecta con zonas menos densamente pobladas y de mayor carácter rural. El derecho promedio de la vía es de 10m.

El tejido de las manzanas es semi abierto conformando una retícula no regular, siendo el tamaño promedio de los lotes de 8mx20m. La densidad habitacional es regular (147 habitantes/Hectárea); el área edificada es muy alta (mayor del 60%) y su uso predominante es residencial. El material predominante de las viviendas son las losetas prefabricadas ya que las viviendas fueron construidas en serie, pero eso no ha sido obstáculo para que la población utilice otros materiales para ampliar o mejorarla. Las viviendas desde mi perspectiva de observador están entre regular y mal estado.

La disposición de las viviendas presenta un orden, dejando en todos los casos un retiro lateral y otro frontal que define una línea de fachada única.

Las áreas verdes constituyen el 10% del área total del reparto, por debajo de la norma (14%), pero manifiestan una organización en el territorio ya que también en este caso fueron conservados los espacios donde en el pasado existieron cortinas rompe vientos o algún tipo de vegetación.

A diferencia del reparto AHP en LA hay un déficit de equipamientos públicos a pesar que se ha reservado un área para aquellos de carácter básico (preescolar, parque infantil y cancha deportiva, plaza, salón de usos múltiples y puesto médico) continúan baldíos.

Componente espacial reparto Lino Argüello



Legenda

● Nombre Equipamientos

— Vías de acceso

— Alta tensión

— Zona infiltración

Uso_suelo

Residencial

Area verde

Equipamiento



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición

"Indicadores de satisfacción residencial
en la percepción de los habitantes de los
repatos Azarías H. Pallais y Lino Argüello".



Las calles



Cancha



Áreas comunales baldías

3.2 Análisis de resultados

3.2.1 El Hogar y la Vivienda

La población encuestada en ambos repartos es mayoritariamente del sexo femenino, superando el 60% en cada reparto. La posición predominante del encuestado dentro del núcleo familiar es de jefe de familia. Cabe mencionar que las encuestas fueron realizadas en días de semana, indicando los datos antes mencionados, mayor presencia de las mujeres en el hogar, lo que se refuerza con la posición del encuestado dentro del núcleo familiar.

La mayoría de los encuestados (60%) en el reparto Azarías H. Palláis (AHP) superan los 35 años, en el Lino Argüello (LA) las edades oscilan entre los 18 y 35 años lo que sugiere que son familias más jóvenes.

La ocupación sobresaliente es de ama de casa. En el reparto AHP también tienen un peso significativo las siguientes ocupaciones: jubilados, albañiles, comerciantes, domésticas y estudiantes. En el Lino Argüello (LA) le siguen a ama de casa, los comerciantes, electricistas, albañiles y operarias de Zona Franca⁹.

Destacan los hogares compuestos por 4 personas, de los cuales generalmente 2 son niños, lo que está por debajo del promedio nacional¹⁰.

Los ingresos familiares se consideran bajos, siendo el predominante de C\$3,000¹¹ córdobas al mes. En el AHP el 75% de los hogares no supera los C\$4,500 córdobas/mes, en el LA este ingreso corresponde al 52% de los hogares. Estos indicadores confirman lo expresado en el estudio de Flaving (2009) respecto a los niveles de pobreza de los barrios de la Expansión Urbana.

⁹ La Zona Franca queda ubicada aproximadamente a 2Km del barrio, siendo el Lino Argüello el reparto que más lejos está en referencia a la zona franca.

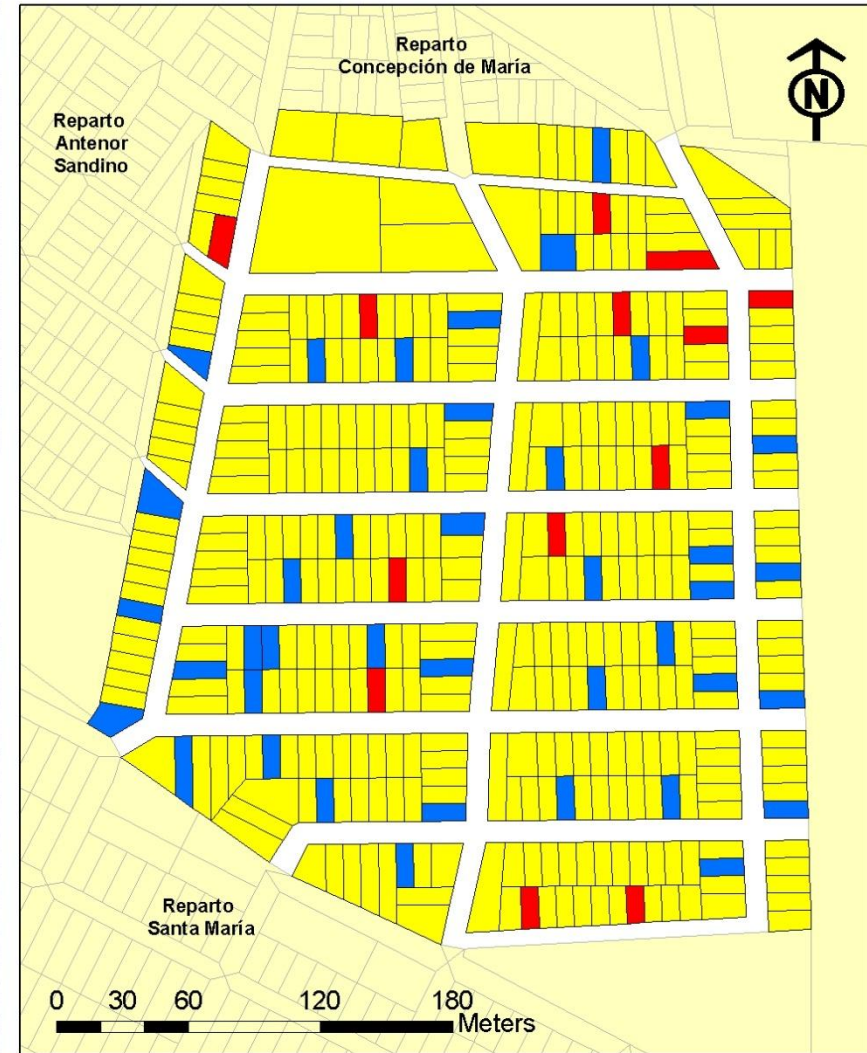
¹⁰ 4.9 personas por hogar según el VIII Censo de Población y IV de Vivienda, 2005.

¹¹ Alrededor de US\$150 dólares por mes.

En ambos repartos la vivienda es mayoritariamente propia (más del 70%), aunque también un buen porcentaje es alquilada o la están cuidando. En este sentido se puede decir que ambos proyectos habitacionales han cumplido con el objetivo de que a un mediano plazo las familias garanticen la legalidad de su lote. Esto está relacionado con el tiempo de residencia en el lote, que también en ambos casos supera los 36 meses (60%).

Un dato importantes es que el 63% de los encuestados del AHP con un tiempo de habitar el lote igual o mayor a 24 meses ya son dueños de su vivienda; en el caso del LA el grupo asciende a 76% lo cual no resulta extraño considerando el hecho que la solución habitacional en este último reparto prácticamente tuvo un costo mínimo para los propietarios.

Tiempo de residencia y propiedad de la vivienda



Leyenda

- Resto de encuestados
- Tiempo de residencia ≥ 24 meses y propietarios del inmueble



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición

"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pallás y Lino Argüello

Cabe recordar que el plazo estimado para la compra de un lote en el caso del AHP era de 36 meses y han transcurrido 8 años desde el inicio de la venta de lotes, sin embargo los habitantes con mayor plazo de residencia es de apenas 3 años. El tiempo de residencia en el barrio LA está más relacionado con su tiempo de existencia, que es de 5 años.

El lugar de proveniencia de estas familias es en su mayoría la ciudad de León (78% AHP, 89%LA) lo que también es un logro de la municipalidad ya que uno de los criterios de asignación de lotes es que fuese a familias del área urbana de León con el objetivo de frenar la inmigración campo-ciudad.

Los barrios de los que proceden del área urbana de León son principalmente: Guadalupe (9.7%) Sutiaba (8.7%), San Carlos (6.8%), La Arrocera y 1ro de Mayo (7.8%), El Vigil y Rubén Darío (4.9%) y del mismo Azarías H. Palláis (3.9%).

Llama la atención la procedencia del barrio de Sutiaba, ya que este se ubica en el extremo oeste de la ciudad y en lo particular los sutiabas tienen un gran arraigo con su barrio. Los barrios de Guadalupe, Arrocera, Rubén Darío y Azarías H. Palláis están cercanos o dentro de la zona de Expansión Urbana.

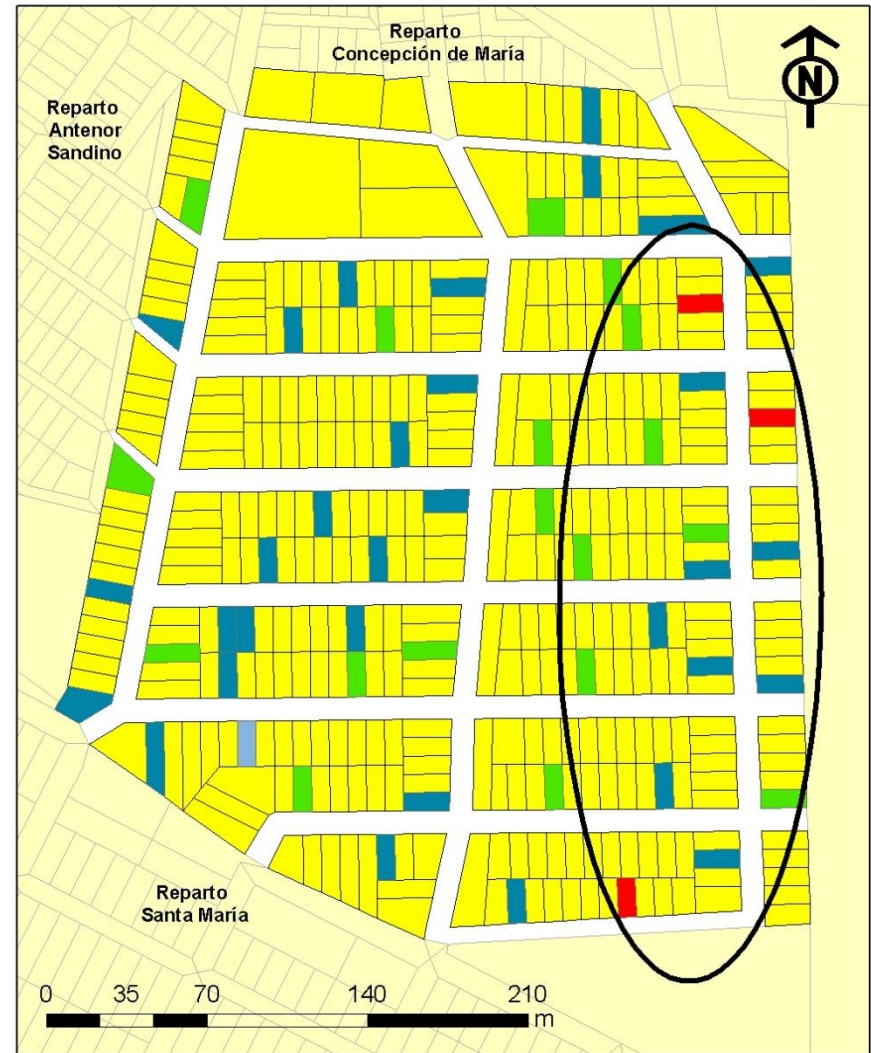
En la mayoría de los casos el hogar de procedencia no era propio, ni invadido, ni legalizado a favor de las familias (59.4% AHP y 82% LA). Se puede decir que estas familias probablemente alquilaban, cuidaban o vivían con familiares; en este sentido también el objetivo de la Expansión Urbana está parcialmente cumplido, ya que se pretendía favorecer a familias que no tenían previamente una vivienda o lote propio.

3.2.2 Accesibilidad

Para los habitantes del reparto AHP (53.6%) la ubicación de su barrio es buena, los del LA (58.2%) piensan que es regular; cabe mencionar que este último reparto es el más alejado, localizado aproximadamente a 5Km del centro de la ciudad.

Se puede observar que la mayoría de los habitantes que están inconformes con la ubicación de su barrio se localizan en los extremos más lejanos del reparto, en la parte sur en el AHP y en la parte este en LA, según el plano a continuación presentado:

Satisfacción con la ubicación del barrio



Leyenda

Ubic_barr_

No respondió

Buena

Regular

Mala

0 Concentración de respuestas negativas



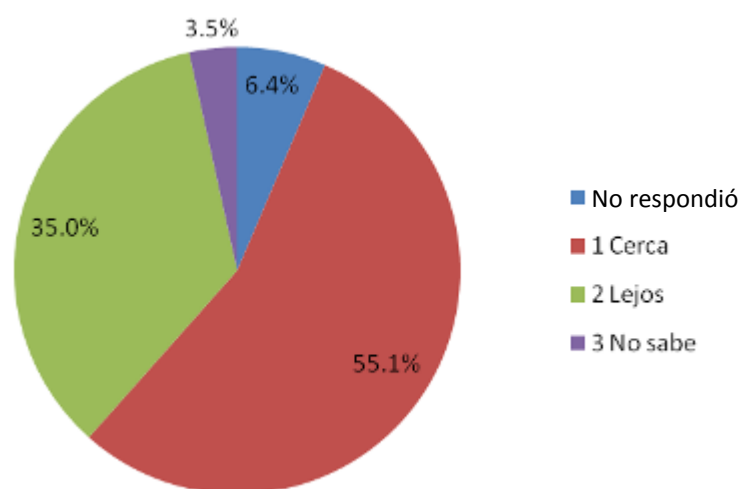
UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición

"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pallás y Lino Argüello"

La accesibilidad el barrio respecto al lugar de trabajo es considerada buena por el 55.1% de los residentes del AHP, en cambio un 43.6% los de los residentes del LA consideran que es regular.

Se puede aseverar en general que los habitantes piensan que los equipamientos se encuentran cerca de su punto de residencia, lo que hace concluir que el diseño urbano respecto a la normativa, contempló una buena localización de los equipamientos urbanos.

Opinión de la ubicación de los equipamientos urbanos



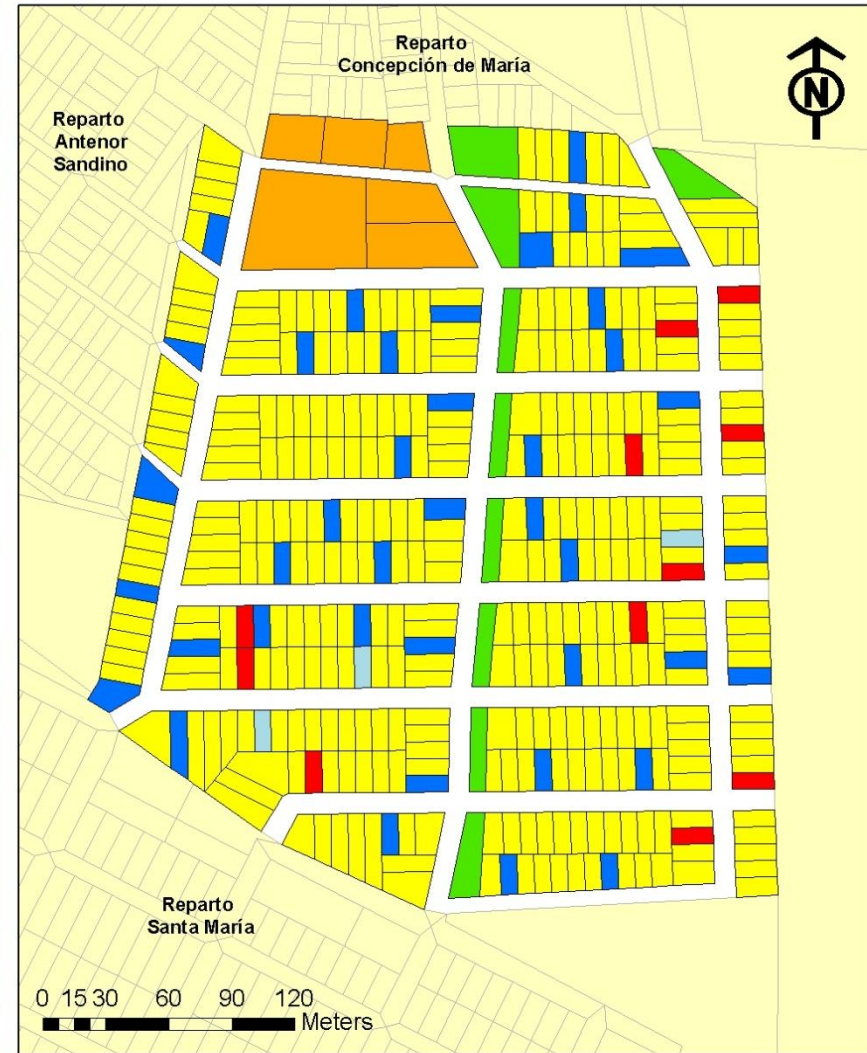
Llama la atención que alrededor del 4% de los habitantes del AHP no sabe donde están ubicados los equipamientos; en el caso del LA solo un 2% desconoce la ubicación de los mismos, pero un 12% de los encuestados no respondió a la pregunta, lo que también podría considerarse como desconocimiento.

La opinión respecto a la ubicación de los equipamientos urbanos del barrio se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 7: Opinión de la ubicación de los equipamientos urbanos

Equipamientos	1 Azarías H. Palláis				2 Lino Argüello			
	NR	1 Cerca	2 Lejos	3 No sabe	NR	1 Cerca	2 Lejos	3 No sabe
Ubicación del parque, juegos infantiles o canchas deportivas	.0%	43.5%	43.5%	13.0%	5.5%	89.1%	5.5%	.0%
Ubicación del pre-escolar o CDI del barrio o zona	.0%	79.7%	14.5%	5.8%	16.4%	47.3%	32.7%	3.6%
Ubicación de la escuela o colegio con primaria	.0%	78.3%	18.8%	2.9%	7.3%	54.5%	38.2%	.0%
Ubicación del centro de salud	.0%	84.1%	13.0%	2.9%	9.1%	58.2%	32.7%	.0%
Ubicación de tienda de víveres	1.4%	76.8%	20.3%	1.4%	18.2%	41.8%	38.2%	1.8%
Ubicación de farmacia	.0%	63.8%	31.9%	4.3%	18.2%	.0%	72.7%	9.1%
Ubicación de entidad bancaria	.0%	1.4%	92.8%	5.8%	21.8%	1.8%	76.4%	.0%
Ubicación de iglesia	.0%	84.1%	10.1%	5.8%	7.3%	81.8%	7.3%	3.6%
Ubicación de paradas de transporte público	.0%	100.0%	.0%	.0%	5.5%	92.7%	1.8%	.0%
Ubicación de estación de policía	.0%	20.3%	72.5%	7.2%	18.2%	3.6%	76.4%	1.8%
Promedio	0.1%	63.2%	31.7%	4.9%	12.7%	47.1%	38.2%	2.0%

Uso de los equipamientos urbanos



Leyenda					
Uso Equip		No	Uso suelo		Area verde
		Si			Equipamiento
		No respondió			Residencial



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
 Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
 "Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarias H. Pallás y Lino Argüello"

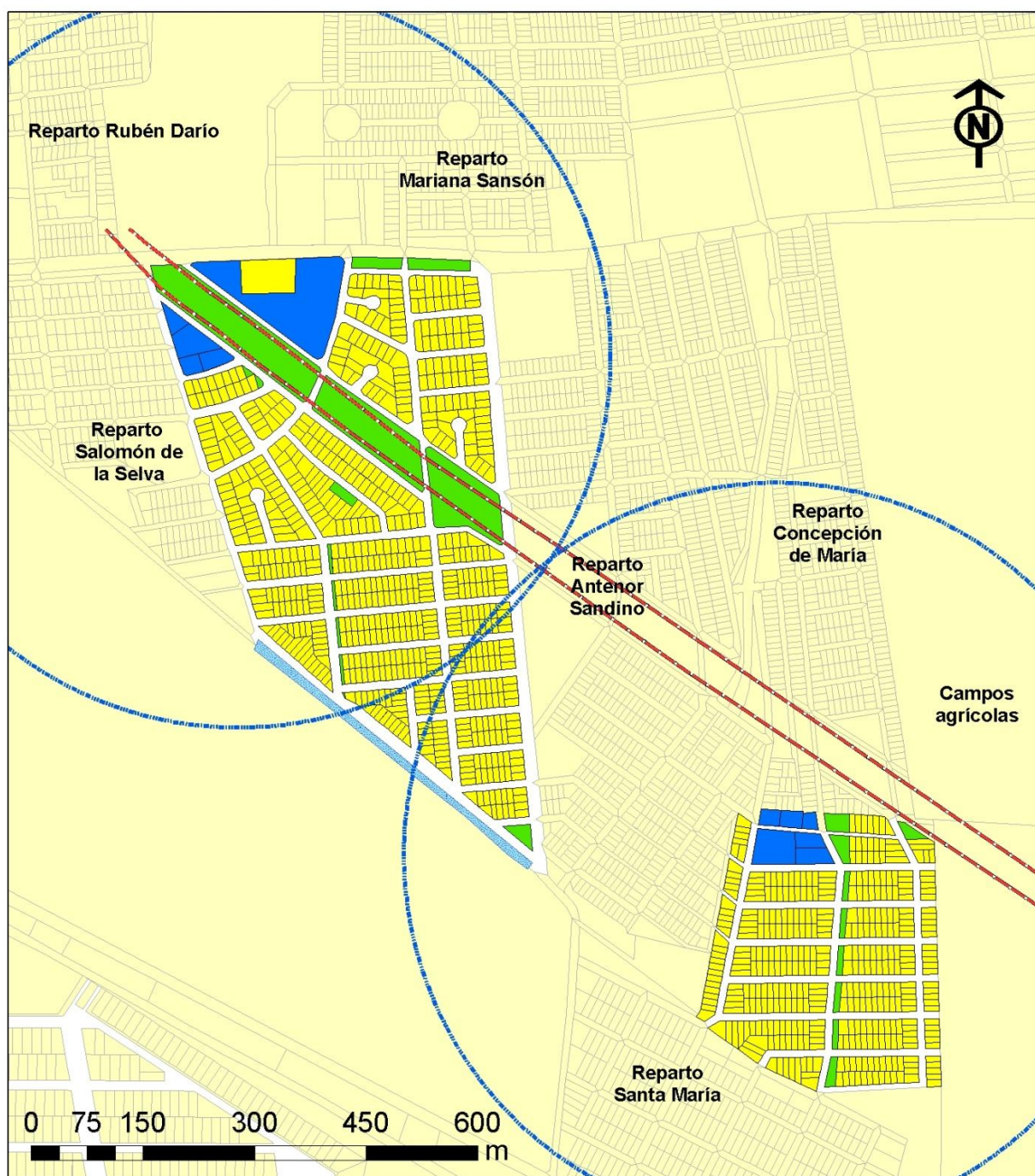
Si bien es cierto la dotación y estado de los equipamientos no es la mejor, la gran mayoría sí utiliza los equipamientos urbanos, el 94.2% en el AHP y el 74.5% en el LA, lo cual da signos de interés y vinculación con el entorno.

Los residentes frecuentan no solo los equipamientos de su barrio si no de los barrios vecinos, especialmente los habitantes del reparto LA por estar prácticamente desprovistos de los mismos. Los equipamientos más utilizados son el Centro de Salud y la Escuela del Antenor Sandino H; tanto en AHP como en LA los equipamientos relacionados al abasto como tienda de víveres y al culto y la religión tienen también una alta demanda de uso.

La política municipal para la dotación de los equipamientos de barrio consiste en reservar el suelo para los mismos, complementándose el uso entre barrios vecinos.

Solo el 50% de las personas que no usan los equipamientos (12.1%) consideran que es debido al mal estado, mala atención del servicio prestado, la falta de seguridad o que simplemente no tiene tiempo para ir a ellos. El uso de los mismos no está relacionado con la ubicación, ya que prácticamente ambos repartos están cubiertos por el radio de influencia de los mismos.

Radios de influencia de equipamientos



Leyenda

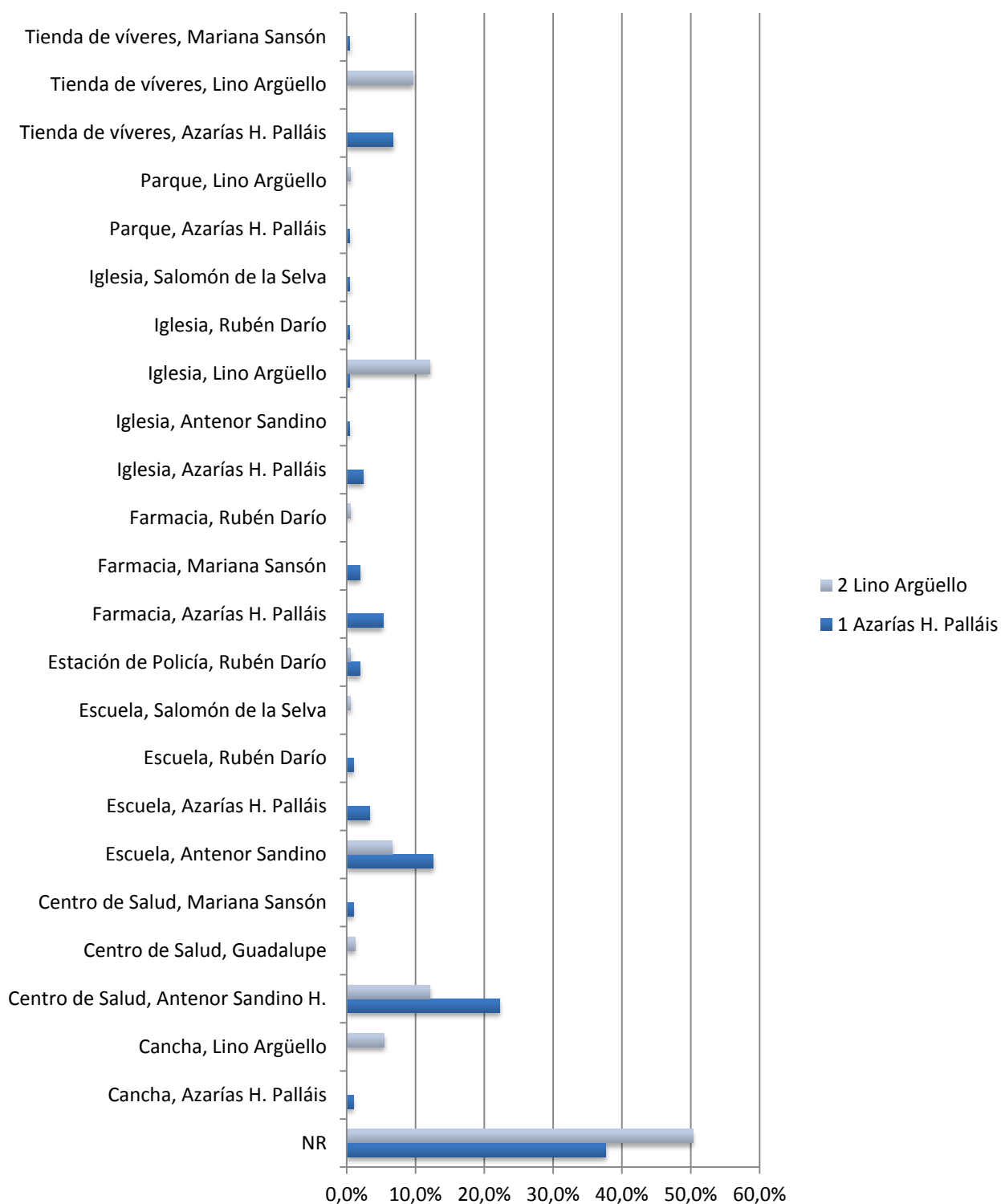
- Radio de influencia de equipamientos
- Equipamiento
- Area verde



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición

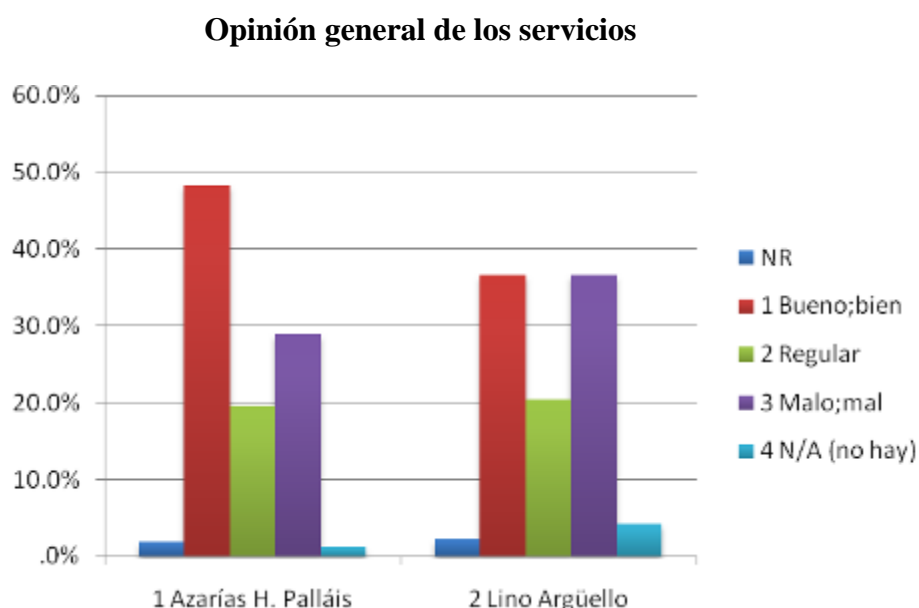
"Indicadores de satisfacción residencial
en la percepción de los habitantes de los
repatos Azarías H. Pallás y Lino Argüello".

Uso de los equipamientos urbanos



3.2.3 Características físicas, calidad urbana y ambiental

En lo que se refiere a los servicios de agua potable, energía eléctrica, recolección de desechos, mantenimiento de áreas verdes y calles, así como el de transporte público, los pobladores del AHP piensan que en general están bien. En el caso del LA, esta percepción se polariza en alrededor de un 36% de encuestados que valoran tener un mal servicio, y otro tanto igual, que opinan lo contrario.



En el reparto AHP de los servicios de energía eléctrica, agua potable y transporte público se tiene una opinión muy favorable; los servicios de menor calidad son los de mantenimiento de áreas verdes y calles que son de competencia municipal. En el reparto LA las opiniones desfavorables pesan más e incluyen al servicio de recolección de desechos y de agua potable; un detalle más específico puede mostrarse en la tabla 8.

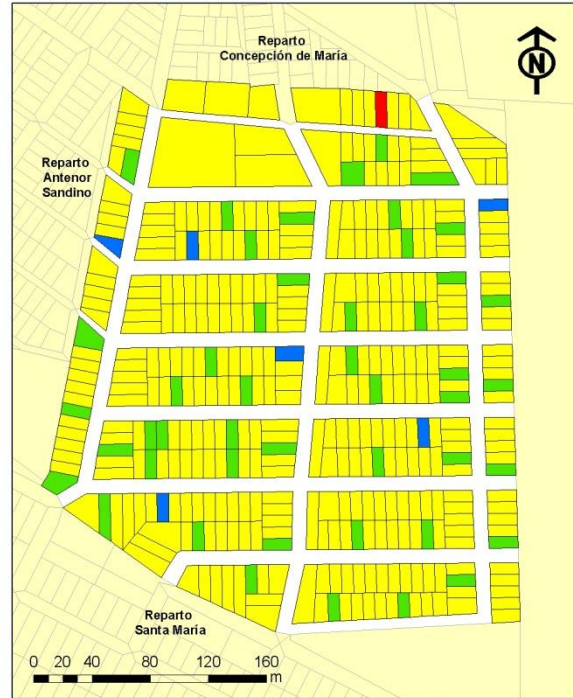
Entre los análisis territoriales de la evaluación que los habitantes hicieron sobre los servicios, llama la atención que la insatisfacción sobre el servicio de agua de potable se

concentra en la parte este del reparto Lino Argüello, en vista de lo cual se ha de hacer un análisis relacionado con la distribución del servicio según la disposición de tubería y presión del agua. Los análisis del resto de los servicios prácticamente no indican áreas definidas con índices de satisfacción-insatisfacción sino que se distribuyen en la totalidad de los territorios analizados; esto puede observarse en los planos subsiguientes.

Tabla 8: Opinión de los servicios

Servicios	1 Azarías H. Palláis					2 Lino Argüello				
	NR	1 Bueno; bien	2 Regular	3 Malo; mal	4 N/A (no hay)	NR	1 Bueno; bien	2 Regular	3 Malo; mal	4 N/A (no hay)
Evaluación del servicio de energía eléctrica	1.4%	73.9%	14.5%	10.1%	.0%	.0%	87.3%	10.9%	1.8%	.0%
Evaluación del servicio de agua potable	1.4%	88.4%	7.2%	2.9%	.0%	.0%	29.1%	14.5%	54.5%	1.8%
Evaluación del servicio de recolección de desechos	1.4%	33.3%	31.9%	33.3%	.0%	.0%	16.4%	29.1%	54.5%	.0%
Evaluación del servicio de mantenimiento de áreas verdes	1.4%	13.0%	13.0%	66.7%	5.8%	10.9%	5.5%	14.5%	49.1%	20.0%
Evaluación del servicio de mantenimiento de calles	1.4%	10.1%	30.4%	56.5%	1.4%	.0%	7.3%	34.5%	54.5%	3.6%
Evaluación del servicio de transporte público	4.3%	71.0%	20.3%	4.3%	.0%	2.4%	74.2%	18.5%	4.8%	.0%
Promedio	1.9%	48.3%	19.6%	29.0%	1.2%	2.2%	36.6%	20.4%	36.6%	4.2%

Evaluación del servicio de Energía Eléctrica



Leyenda

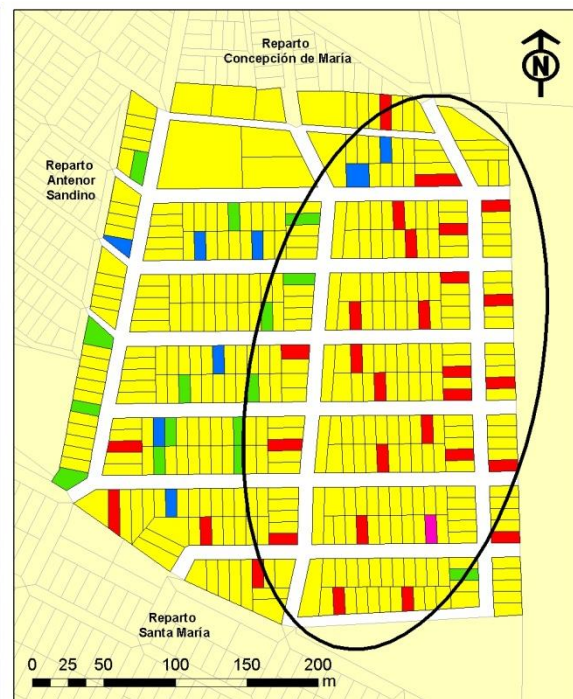
Evaluación del Servicio Energía Eléctrica

No respondió	Malo; mal
Bueno; bien	Regular



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repertos Azarías H. Pallás y Lino Arguello"

Evaluación del servicio de Agua Potable



Leyenda

Evaluación del Servicio Agua Potable

No respondió	Malo; mal	No hay
Bueno; bien	Regular	Concentración neg.



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repertos Azarías H. Pallás y Lino Arguello"

Evaluación del servicio de Recolección de Desechos



Leyenda

Evaluación del Servicio Recolección de Desechos		No hay
No respondió	Malo; mal	Concentración neg.
Bueno; bien	Regular	



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pallás y Lino Argüello"

Evaluación del servicio de Mantenimiento de Areas Verdes



Leyenda

Evaluación del Servicio Mant. Areas Verdes		No hay
No respondió	Malo; mal	Concentración neg.
Bueno; bien	Regular	



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
"Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pallás y Lino Argüello"

Evaluación del servicio de Mantenimiento de Calles



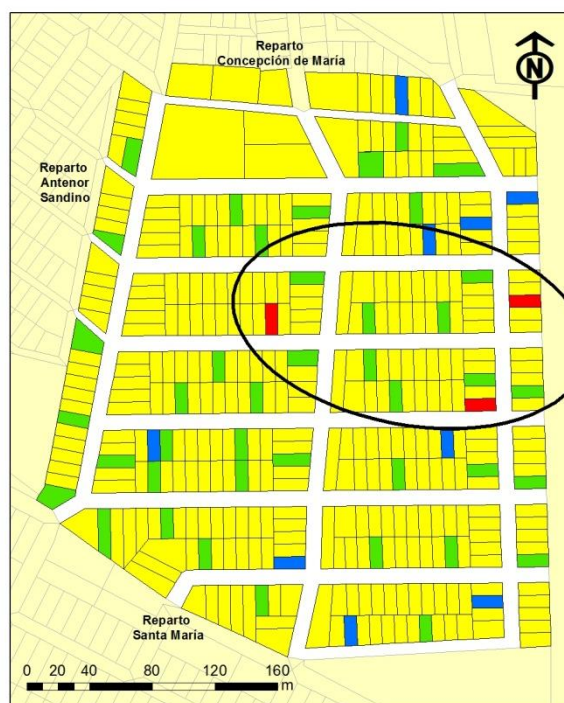
Leyenda

Evaluación del Servicio Mant. Calles		
 No respondió	 Malo, mal	 No hay
 Bueno, bien	 Regular	 Concentración neg.



UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
*Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pallás y Lino Argüello

Evaluación del servicio de Transporte Público



Leyenda

Evaluación del Servicio Transporte Público		
 No respondió	 Malo, mal	 No hay
 Bueno, bien	 Regular	 Concentración neg.



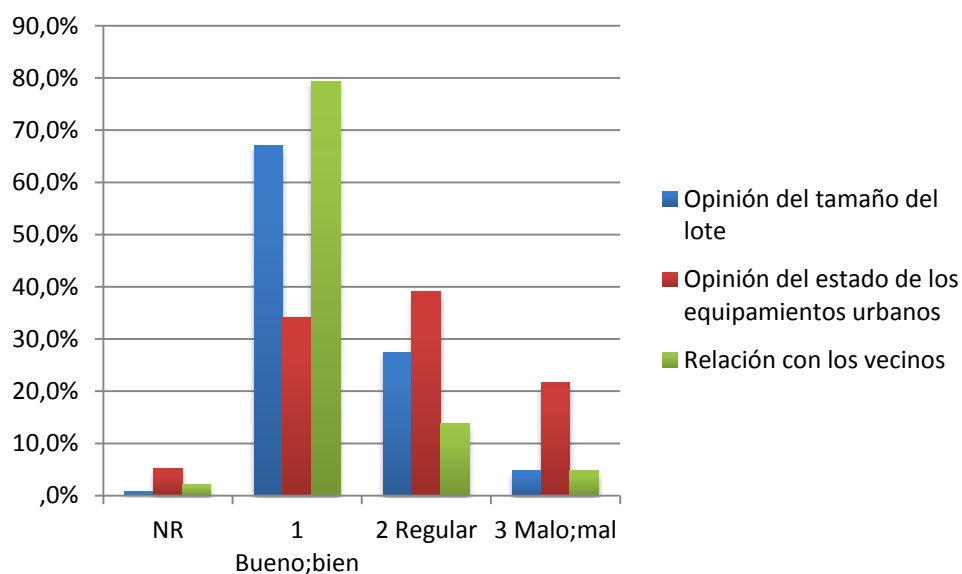
UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
Maestría en Gestión Urbana y Vulnerabilidad Social, II Edición
*Indicadores de satisfacción residencial en la percepción de los habitantes de los repartos Azarías H. Pallás y Lino Argüello

En ambos repartos más del 60% de los residentes opinan que el tamaño del lote está bien, cabe recordar que el tamaño promedio es de 8mx20m lo que resulta un lote básico para una vivienda de interés social, esta opinión puede responder también al tamaño de las familias, que como ya dijimos tiene un promedio de 4 personas, es decir es un núcleo familiar pequeño.

En cuanto a los equipamientos urbanos en ambos repartos la mayoría coincide en que están en regular estado; cabe recordar que existe un alto uso de los mismos.

En relación a la seguridad alrededor del 60% de la población cree que el barrio es seguro. Cabe destacar que estos repartos limitan con el área rural, zonas desoladas y la estación policial más cercana está ubicada en el reparto Rubén Darío, a casi 3Km de los repartos en estudio.

Tamaño de lote, estado de los equipamientos, relación vecinal

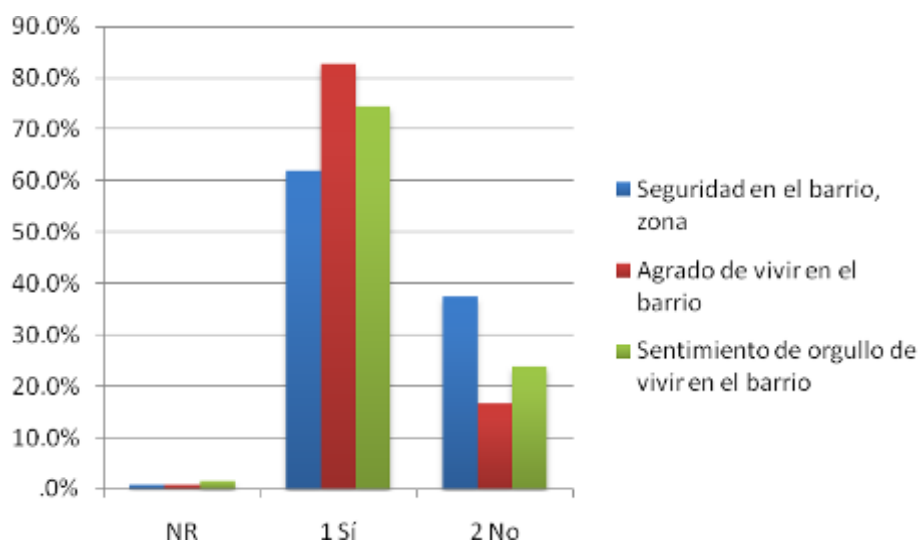


3.2.4 Contexto social y vecinos

Se puede afirmar que la relación entre vecinos es bastante buena, en general un 79% de residentes lo confirma. Aparentemente los lazos vecinales son más fuertes en el LA (82%) viéndose un poco disminuido en el AHP (76.8%). Esta se puede considerar una gran fortaleza en ambos barrios.

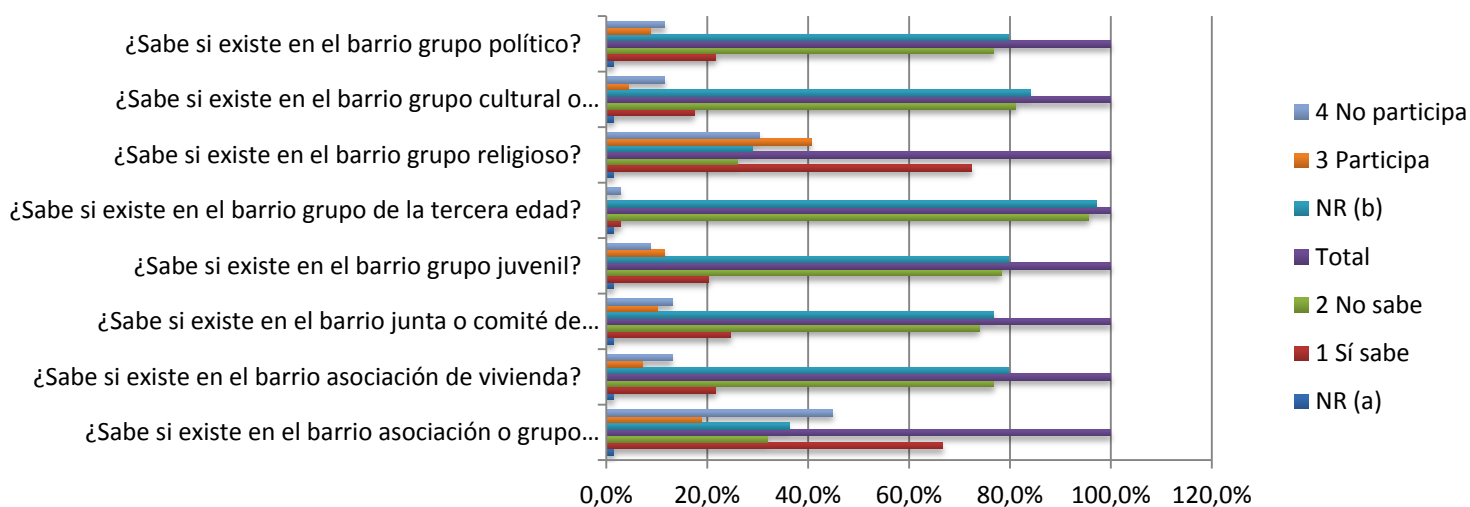
Contrario a lo que se piensa desde afuera, la opinión favorable sobre el agrado de vivir en estos barrios es contundente; más del 80% de los encuestados siente agrado de vivir en el barrio. Esto se relaciona con el alto (75%) sentimiento de orgullo que tienen los habitantes respecto a su lugar de residencia a pesar de las carencias y limitantes manifestadas en relación a los servicios.

Seguridad, agrado y orgullo por el barrio

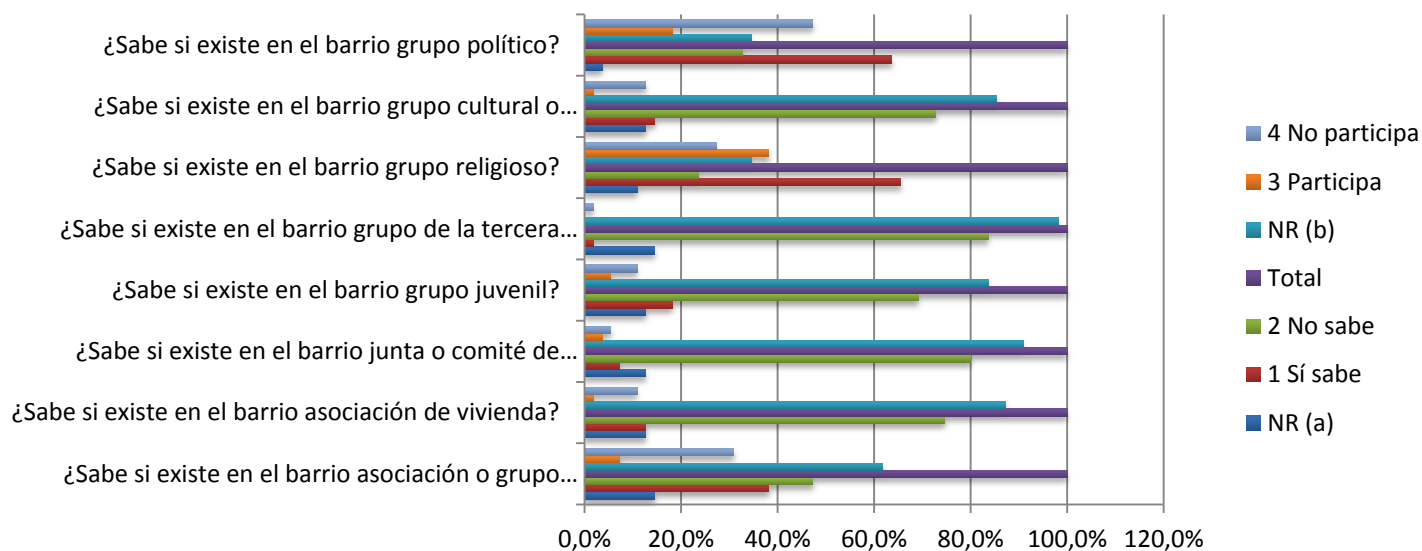


El conocimiento (alrededor del 30%) y la participación (alrededor del 10%) en diferentes grupos u organizaciones comunitarias es bastante bajo. En el AHP predomina el conocimiento de organizaciones comunales y de grupos religiosos, en el LA, sobresale el conocimiento de grupos religiosos. Las asociaciones o grupos religiosos son los que captan la mayor participación de la población.

Conocimiento y participación en asociaciones y grupos, reparto AHP



Conocimiento y participación en asociaciones y grupos, reparto LA



3.2.5 Satisfacción con el desempeño de Alcaldía y de los Organismos No Gubernamentales

Casi la mitad de la población encuestada (47.5%) piensa que existen procesos de consulta relacionados con intervenciones urbanas, aunque aparentemente el nivel de consulta es más efectivo en el AHP, puesto que tiene un mayor nivel de respuesta favorable.

A pesar de que el nivel de consulta es bastante bueno, un 60% de los pobladores encuestados cree que la Alcaldía de León no está brindando una atención satisfactoria a los barrios en estudio. Esto se entrelaza con la expresada deficiencia que presta la Alcaldía Municipal de León en relación a los servicios de su competencia, lo cual fue explicado en el acápite de “Características físicas, calidad urbana y ambiental”.

No obstante la cooperación internacional y los organismos no gubernamentales han tenido un aporte significativo en el desarrollo de la expansión urbana, menos población de la esperada (30%) cree su contribución no ha sido relevante. Cabe recalcar que la ciudad hermana de Utrecht, el hermanamiento de Zaragoza, Fundación Utrecht-León, American Nicaraguan Foundation, la Unión Europea, Cáritas Diocesana, Fundapadele, Hábitat para la Humanidad, entre otras, han destinado recursos financieros y de apoyo técnico para mejorar las condiciones de vida de la población de la Expansión Urbana, principalmente en el aspecto de vivienda, organizaciones comunitarias y medio ambiente.

3.2.6 Otros resultados obtenidos

Aspectos en el barrio que deben mejorarse

Al preguntársele a los residentes sobre los aspectos que deben mejorarse en el barrio, los del Azarías H. Palláis identificaron como prioridades:

1. El mejoramiento de calles (22.2%). En este sentido se refieren a la necesidad de revestimiento de calles ya que el polvo afecta la salud de los habitantes; cabe

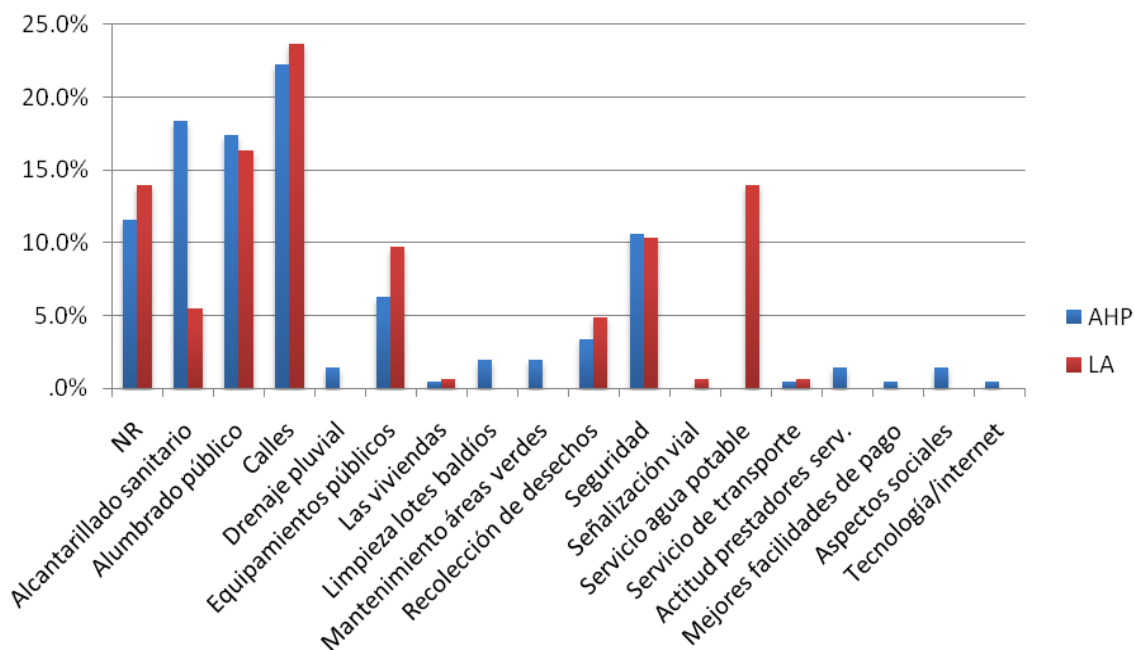
mencionar que la falta de una red de alcantarillado sanitario no haría factible por el momento el revestimiento de las vías.

2. Alcantarillado sanitario (18.4%). A pesar que el alcantarillado sanitario sería más beneficioso para unas condiciones de vida más óptimas, este es considerado como una segunda opción.
3. Alumbrado público (17.45%). Relacionado con la seguridad ciudadana (40% cree que el barrio es inseguro) es el tercer aspecto a mejorar.

En el reparto LA las opciones por orden de prioridad son:

1. Mejoramiento de calles (23.6%).
2. Alumbrado público (16.4%).
3. Servicio de agua potable (13.9%). Esta opción está en concordancia con la opinión desfavorable que tienen los habitantes sobre este servicio ya que el 54.5% considera que es malo.

Aspectos que deben mejorarse



Ventajas y desventajas de vivir en el barrio

En ambos repartos los dueños de lotes consideran como ventaja primordial de haber comprado o adquirido el inmueble en la zona de Expansión Urbana, la de tener un techo asegurado (51.6%), seguido por la opción de no tener que pagar alquiler (19.4%). La primera ventaja evidentemente está vinculada a la seguridad de la familia en cuanto a la estabilidad de radicación de su núcleo familiar y la segunda a los aspectos económicos, específicamente el hecho de ahorrar dinero cuando no se paga alquiler o invertirlo en su vivienda propia.

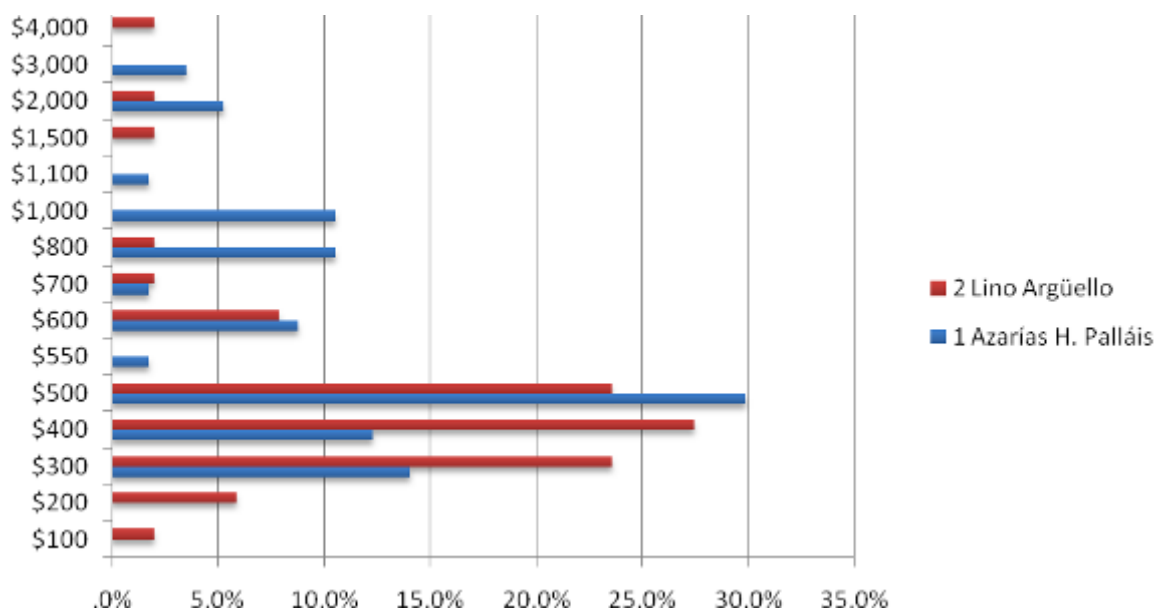
La principal desventaja para los residentes del AHP es estar más lejos del trabajo o familia (24.6%) y para los del LA, es tener que pagar cosas que antes no pagaba (36.4%), como los impuestos; vemos entonces que las desventajas están vinculadas a la accesibilidad del barrio y nuevamente, al aspecto de la economía familiar.

Arrendamiento

Se quiso indagar sobre la valoración económica que los residentes daban a su inmueble en relación a un canon de arriendo que ellos estimaban conveniente cobrar según la calidad y ubicación de la vivienda que habitan. Los resultados oscilan entre los C\$400 córdobas en el LA y los C\$500 en el AHP.

Estos rangos se asemejan a las cuotas mensuales que los compradores pagaban por adquirir un lote sin servicios ni vivienda; en este sentido aparentemente no hay correspondencia entre los valores actuales de los inmuebles y la percepción de sus propietarios en cuanto al mismo valor.

Arrendamiento del inmueble



Cumplimiento de sus expectativas a cerca del barrio

La opinión sobre el cumplimiento de las expectativas que los actuales residentes tenían en relación al barrio está dividida en ambos repartos. En el AHP un poco más de la mitad (53.6%) se inclina por afirmar que el barrio Sí cumple sus expectativas, en el LA este porcentaje (54.5%) opina que el barrio No las cumple.

Movilidad urbana

En relación al interés de mudarse nuevamente de barrio, una buena mayoría en ambos repartos (81% AHP y 76% LA) considera que no está pensando en cambiar de lugar de residencia, a pesar de que casi la mitad de los encuestados piensa que el barrio prácticamente no cumple con sus expectativas.

Entre las principales razones para permanecer en el barrio mencionamos:

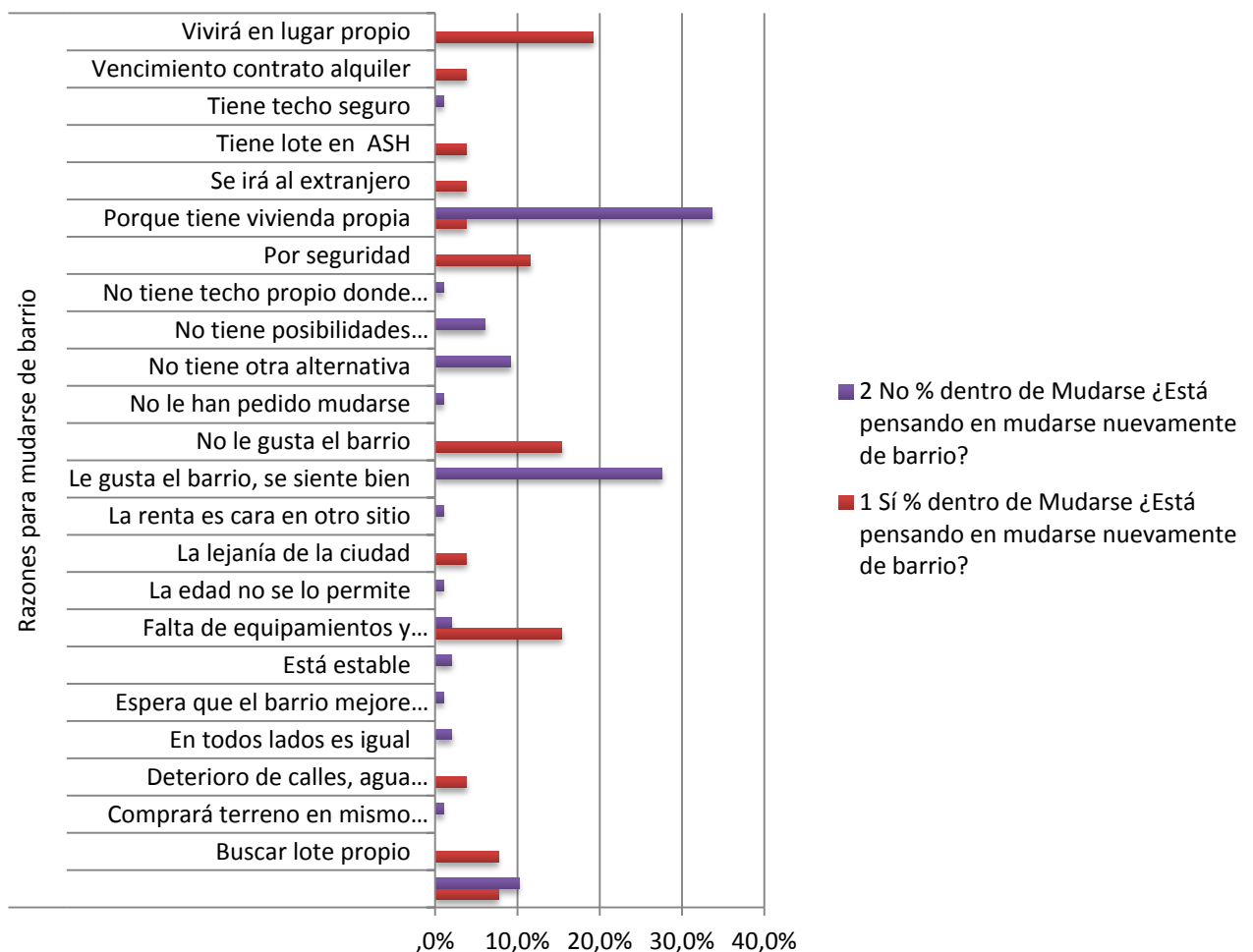
- Porque tiene vivienda propia (33.7%) lo cual establece un apego al barrio
- Le gusta o se siente bien en el barrio (27.6%)

- No tiene alternativa (9.2%), ligada más que todo a la situación económica familiar

Las razones más importantes para mudarse son:

- Vivirá en lugar propio (19.2%)
- No le gusta el barrio (15.4%) y la falta de equipamientos (15.4%)
- Por seguridad (11.5%)

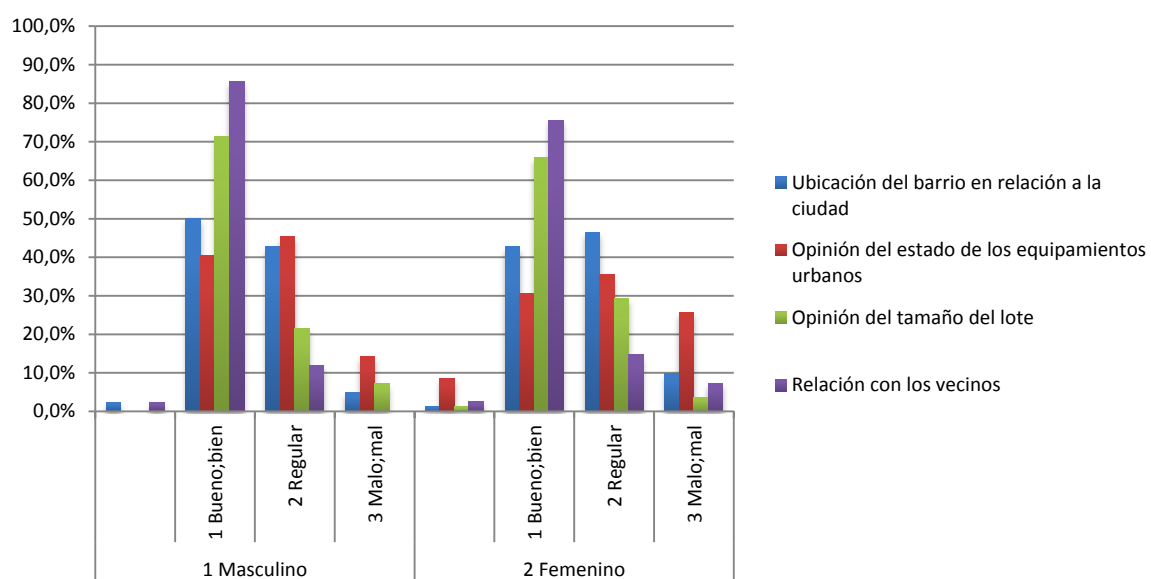
Razones para mudarse o quedarse en el barrio



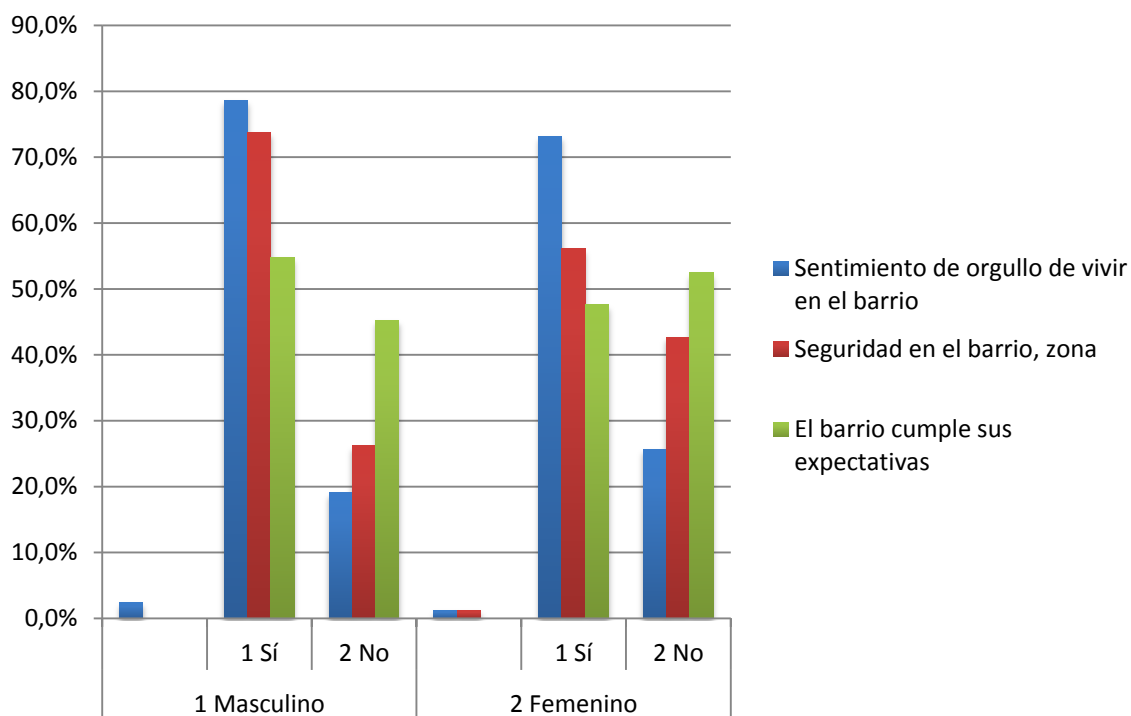
Algunas consideraciones de género

Las opiniones por género sobre algunos factores considerados significativos en el análisis de la satisfacción residencial, demuestran que hay bastante similitud entre la forma de pensar de los hombres como de las mujeres en referencia a algunos aspectos de su hábitat tales como: la ubicación del barrio, estado de los equipamientos, tamaño del lote, relación con los vecinos, sentimiento de orgullo de vivir en el barrio, la seguridad y las expectativas respecto al barrio.

Opiniones por género (a)



Opiniones por género (b)



3.2.7 Aspectos conclusivos

Respondiendo a la pregunta de investigación sobre la opinión de los habitantes en relación a su entorno urbano inmediato se puede concluir expresando que hay una buena percepción de los hogares en relación a su barrio; se consideran satisfechos con su entorno a pesar de la percepción externa negativa que se tiene sobre el vecindario.

Se experimenta un mayor índice de satisfacción residencial en el AHP. En ambos barrios las percepciones negativas se dan en relación al servicio de recolección de desechos y mantenimiento de áreas verdes y una percepción de mediana calidad en lo que respecta al estado de los equipamientos urbanos, sin embargo, cabe destacar que hay un alto uso de los equipamientos lo que sugiere interés y vinculación con el entorno.

No se puede omitir manifestar que en el reparto LA hay carencia de los equipamientos que fueron planificados en términos de reserva de suelo (preescolar, parque infantil y cancha

deportiva, plaza, salón de usos múltiples y puesto médico) y es por ello que sus habitantes suelen visitar equipamientos de otros barrios, principalmente los del barrio vecino, Antenor Sandino.

Cabe recordar que algunos equipamientos fueron planificados de manera complementaria en los barrios, por lo que el uso compartido por habitantes de otros barrios no debe verse como un negativo, por el contrario, es una manera para crear y fortalecer lazos comunitarios en este sector de la Expansión Urbana.

El conocimiento de organizaciones comunitarias es bajo, y un alto porcentaje de las personas que dicen tener conocimiento de estas organizaciones (55%) no participan en las mismas lo que se puede considerar como una debilidad si consideramos que los habitantes, ciudadanos, deben tener una incidencia en la gestión de su hábitat.

La otra pregunta de investigación hacía referencia a la satisfacción con la gestión municipal y de organismos no gubernamentales en las intervenciones urbanas, en este sentido la investigación arroja que en ambos repartos hay una percepción negativa de sus residentes en relación a la Alcaldía y otros entes que participan en la gestión urbana. Este resultado es contradictorio partiendo del hecho que la municipalidad si bien es cierto no ha dotado completamente al sector de todos los servicios y equipamientos necesarios, es la principal gestora de la Expansión Urbana; los organismos no gubernamentales se han sumado a este esfuerzo y parece ser que los habitantes no consideran suficiente sus intervenciones.

Otras conclusiones importantes que arroja el estudio es que en buena medida ambos proyectos habitacionales han cumplido con los objetivos que eran perseguidos por la Comuna: Que las familias adquieran un lote de manera formal obteniendo a mediano plazo sus escrituras; así como beneficiar principalmente a residentes del área urbana de León que no tuviesen casa propia.

El tiempo de residir en el barrio, los procesos participativos vinculados a las intervenciones urbanas, así como la atención de la Alcaldía y contribución de organismos no gubernamentales, no parecen incidir en los niveles de satisfacción residencial.

Las mejorías esperadas por la población están relacionadas con intervenciones físicas y no con aspectos sociales y de relaciones.

Tabla 9: La Satisfacción Residencial en AHP y LA

Variable	Dimensiones	Sub dimensiones	Indicadores	Escala	AHP	LA	
Satisfacción Residencial El resultado que percibe el individuo al evaluar si su entorno residencial alcanza sus expectativas.	Satisfacción con el barrio	Accesibilidad	Ubicación del barrio	Buena-Regular-Mala	53.6% (Buena)	58.2% (Regular)	
			Accesibilidad al trabajo		55.1% (Buena)	43.6% (Regular)	
			Ubicación de Equipamientos Urbanos y Actividades no residenciales	Cerca-Lejos-No sabe	63.2% (Cerca)	47.1% (Cerca)	
		Características físicas y calidad urbana	Tamaño del lote	Bueno-Regular-Malo	72.5% (Bueno)	61.8% (Bueno)	
			Estado de los equipamientos urbanos		36.2% (Regular)	41.8% (Regular)	
			Seguridad del barrio	Si-No	63.7% (Sí)	60% (Sí)	
			Uso de equipamientos urbanos		94.2% (Sí)	74.5% (Sí)	
			Opinión sobre los servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, transporte público y mantenimiento de vías)	Bueno-Regular-Malo	60.9% (Bueno)	49.5% (Bueno)	
		Calidad ambiental	Opinión sobre servicios de recolección de desechos y mantenimiento de áreas verdes.	Bueno-Regular-Malo	50.0% (Malo)	51.8% (Malo)	
	Satisfacción con el contexto social y vecinos			Relación con los vecinos	Buena-Regular-Mal	76.8% (Buena)	81.8% (Buena)
				Orgullo de pertenencia al barrio	Si-No	78.2% (Sí)	70.9% (Sí)
				Conocimiento y participación en organizaciones comunitarias	Sabe: Si-No Participa: Sí-No	67.6% (No sabe) 55% (No Participa)	60.5% (No sabe) 66.4% (No participa)
				Existencia de procesos de consulta ciudadana en procesos de intervenciones urbanas	Sí-No-No sabe	52.1% (Sí)	41.8% (Sí)
Positivo		Negativo		Intermedio			

La Satisfacción con el desempeño de Alcaldía y Organismos no Gubernamentales en AHP y LA

Variable	Dimensiones	Sub dimensiones	Indicadores	Escala	AHP	LA
Satisfacción con el desempeño de la Alcaldía Municipal de León y organismos no gubernamentales El resultado que percibe el individuo al evaluar el desempeño relacionado con las intervenciones urbanas realizadas por esos entes	Atención satisfactoria de la Alcaldía Municipal de León			Sí-No	55.1% (No)	67.3% (No)
	Contribución de la presencia de organismos no gubernamentales en el mejoramiento de las condiciones del barrio			Mucho-Poco-Nada	43.5% (Nada)	38.2% (Poco)

Positivo
 Negativo
 Intermedio

4. Propuesta

El análisis de resultados de los datos recolectados nos refleja de manera general que los residentes están bastante satisfechos con su barrio. Sin embargo los mismos han identificado ciertos aspectos que consideran que no están cumpliendo sus expectativas; principalmente los relacionados con la infraestructura urbana y algunos servicios municipales:

- El mantenimiento de áreas verdes
- Mantenimiento de calles
- El estado de los equipamientos urbanos
- La gestión de los desechos sólidos

A pesar de la existencia de una organización comunitaria fuerte y legalmente constituida, otros datos nos informan que en materia social hay poco conocimiento de los procesos organizativos en el barrio y sobre todo de la participación en los mismos.

Como han mencionado otros autores, para mejorar la gestión urbana, se requiere de políticas públicas con enfoque integral, fomento de la inversión y participación privada en el mejoramiento del hábitat y fundamentalmente iniciativas comunitarias enmarcadas en estos planes de gestión integrales que incidan eficaz y eficientemente en los programas sociales. Además es importante suministrar apoyo a mejorar los patrimonios familiares, entiéndase suelo y vivienda así como el aumento de la dotación de servicios urbanos.

Para estos propósitos hay que decir que las municipalidades del país tienen recursos financieros limitados, principalmente por dificultades encontradas en la gestión de la recaudación tributaria y por el diferente uso de los fondos disponibles, muchas veces no orientados a reducir problemas estructurales, sino más bien a considerar las demandas puntuales de los habitantes del municipio. Esto se refleja en la baja calidad de vida de los residentes de la Expansión Urbana en León y en muchos barrios marginales ubicados en su mayoría en la periferia de la ciudad.

Por otro lado, algunos impactos de la descentralización municipal se han evidenciado en una visión de desarrollo del territorio que difiere entre las instituciones de gobierno, local y nacional. La dotación de agua potable y energía eléctrica en la Expansión Urbana fueron unos de los problemas más profundos que limitaban el desarrollo de los barrios de la zona. Cabe mencionar por otro lado, que algunos espacios destinados para el equipamiento público concerniente a otros niveles de gobierno ajeno al municipal, aún continúan baldíos.

Si bien es cierto León ha logrado orientar su crecimiento, los nuevos barrios presentan carencias que solo son solventadas después de muchos años de espera, lo que hasta cierto punto incide en el desarrollo de zonas con baja calidad de vida y segregación espacial y social.

4.1 El escenario de corto plazo en la Expansión Urbana de León

En un escenario de corto plazo la Alcaldía de León a través de su Programa de Expansión Urbana León Sur Este, se ha planteado la producción de más lotes en el Sector 3 ampliándose en 70.5Ha de tierra; en estas se ejecutarán:

- 1,720 lotes tipo B (agua, energía eléctrica, calles con material selecto, mojones y legalización), de los cuales 740 se realizarán en 2010.
- 54 lotes para vivienda productiva cuyas áreas oscilan entre 500m² y 2000m²
- 230 lotes para pequeños servicios (agua, calles asfaltadas, alumbrado público, energía eléctrica, mojones y legalización)

La ayuda financiera de la cooperación holandesa (Utrecht) establecida en el último convenio firmado en 2009 asciende a US\$178,000 dólares cuyo destino son los siguientes rubros:

- Actualización del Plan de Desarrollo de León
- Gestión de proyectos sociales
- Producción de lotes que incluyen mejoras en las zonas de infiltración y agua potable

Por otra parte también continuarán su apoyo al Banco de Materiales Municipal (BdMM) en el que pretende:

- Ampliar el BdMM
- Recursos financieros para viviendas
- Capacitaciones en el rubro construcción
- Promoción y conformación de cooperativas de viviendas
- Producción de material informativo para la población

En la parte social:

- Realizar encuentros con las comunidades para definir la implementación de acción social y seguridad ambiental en los repartos
- Instalación de un fondo social

La recuperación de la venta de lotes se ha previsto en un plazo de 30 meses para aquellas personas que los adquieren de manera individual y de 48 meses para las cooperativas que se han ido formando con el apoyo local y externo.

Por ahora el Programa se encuentra enfocado en la ejecución de obras pendientes como cunetas, andenes, asfaltado de calles, introducción de la red de energía eléctrica, agua potable y drenaje pluvial en el reparto Santiago de los Caballeros, el cual fue previsto en el Sector 2 para un grupo de estratos económicos medios. También está pendiente la producción de 740 lotes tipo B en el Sector 3 y otras obras de drenaje pluvial en otro reparto producido fuera de la zona de expansión urbana.

En cuanto al tratamiento de aguas grises se descarta la posibilidad de ejecutar una red de alcantarillado sanitario, sin embargo se ha propuesto a ENACAL un biofiltro en el reparto Santiago de los Caballeros; el costo de estas obras deberán ser asumidas por el compradores de lotes.

4.2 Lineamientos estratégicos y recomendaciones generales

El proceso de planificación y desarrollo urbano ha requerido en León de un apoyo entre la parte institucional, política y de otros actores vinculados; sin embargo la gestión urbana en nuestro contexto requiere ir cambiando metas y modos de operar para mejorar la calidad de vida de los habitantes de los barrios de la zona de Expansión Urbana e incrementar los niveles de satisfacción de sus residentes.

Para ello y como una primera parte de la propuesta, se plantean los siguientes lineamientos estratégicos y recomendaciones generales al gobierno municipal en orden de mejorar y fortalecer los procesos de desarrollo urbano en León, las cuales pueden ser retomadas para otros barrios con características similares:

- a) Optimizar las relaciones y recursos entre diferentes niveles de gobierno

Esta recomendación se enmarca en el contexto de la ejecución de ciertos programas estatales que están orientados al mejoramiento del hábitat que podrían ser canalizados para zonas estratégicas del municipio de León, es decir la Expansión Urbana; nos referimos a los programas Calles y Casas para el Pueblo.

Si bien es cierto aún los repartos de la zona de Expansión Urbana no cuentan con servicio de alcantarillado sanitario lo que no hace factible el revestimiento de calles, se pueden hacer obras complementarias dentro del derecho de vía como son los andenes peatonales y cunetas los cuales harían más agradables los barrios y definirían mejor límites de propiedades.

Con otro tipo de servicios como los de agua potable y alcantarillado que son de competencia estatal, habría que gestionar proyectos de mayor impacto en la gestión del hábitat en León. La ampliación de red de alcantarillado sanitario que incluye la dotación de nuevas pilas de tratamiento es necesaria para mejorar la calidad de vida no solo de los barrios ubicados en la Zona de Expansión Urbana.

Cabe mencionar que existen otro tipo de instancias del Gobierno Nacional que trabajan con proyectos de obras (agua y saneamiento, salud, educación, protección social y especial, carreteras-caminos-puertos-aeropuertos) en los municipios como es el Fondo de Inversión Social de Emergencia (FISE) cuyos recursos también podrían ser orientados a un programa integral del mejoramiento del hábitat en León.

- b) Involucrarse en los procesos de gestión de recursos ante la banca privada para la vivienda de interés social

Con la existencia en la banca privada de capital destinado para la vivienda de interés social en el marco de la Ley 677, la municipalidad podría dar un acompañamiento a residentes que deseen gestionar estos fondos de forma individual.

La existencia de un Banco de Materiales Municipal puede funcionar como una entidad donde se les apoye con diseños habitacionales y presupuestos, conformando una cartera de propuestas que los interesados puedan elegir a cambio de un cargo simbólico. Varias propuestas juntas pueden ser luego gestionadas ante la banca.

La municipalidad puede también ayudar a la formulación de proyectos grupales y apoyar en la canalización de los fondos.

- c) Reformular los objetivos de la cooperación internacional en León en el marco de la Expansión Urbana

Por aproximadamente diez años el objetivo principal del Programa de Expansión Urbana financiado principalmente por la cooperación holandesa, ha sido ofrecer lotes semi urbanizados para viviendas de familias estratos medios y bajos. Luego de haber producido alrededor de 3,000 lotes para vivienda en el Sector 3 de la Expansión Urbana y otros 500 a norte de la ciudad. Los barrios hasta ahora producidos no cuentan con las condiciones físicas y de servicios óptimas para garantizar una buena calidad de vida de sus pobladores.

Por tal motivo, la recomendación aquí presentada radica en la posibilidad de re direccionar los fondos de la cooperación en pro del mejoramiento físico urbano de los barrios de la Expansión Urbana.

Esto podría ser concretizado a través de un proceso donde el gobierno municipal priorice inversiones concursables en los barrios, de esta manera se promovería la competitividad relacionada con la gestión urbana de los pobladores. La comuna destinaría recursos adicionales a los de la cooperación para proyectos participativos de mejoramiento urbano, en los cuales la participación estaría relacionada al grupo social al que va dirigido el proyecto; por ejemplo, si se va a ejecutar un parque infantil, deberá planificarse al menos con involucramiento de los niños y sus padres o tutores.

Las recomendaciones previas se verían complementadas con esta otra:

- d) Fortalecer el Capital Social de los barrios, en términos de la Participación y Autogestión Comunitaria

Con esta medida se pretende que los residentes de los barrios AHP y LA estén dotados de capacidades gestoras a través de capacitaciones enfocadas principalmente en los deberes y derechos en el sistema urbano como actores y piezas clave del territorio (barrio):

- Participación Ciudadana (Ley de Participación Ciudadana, Mecanismos de participación)
- Competencias de las instituciones públicas (bienestar social, servicios básicos y equipamientos) y municipales (Ley de Municipios) en la gestión urbana

En este proceso de capacitación también tendrían cabida los promotores de barrio municipales como factor importante en el acompañamiento a los residentes en la gestión urbana; para ellos los temas a desarrollar podrían ser la Planificación Participativa y la Formulación de Proyectos

Tabla 10: Cuadro Resumen de recomendaciones generales

Recomendación	Actores involucrados	Temáticas vinculadas
1. Optimizar las relaciones y recursos entre diferentes niveles de gobierno	<ul style="list-style-type: none"> · Gobierno Central (ENACAL, FISE) · Gobierno Local (Dirección Superior) 	<ul style="list-style-type: none"> · Programas de obras físicas ligadas con infraestructura de servicios y equipamientos de barrio así como de vivienda
2. Involucrarse en los procesos de gestión de recursos con la banca privada para la vivienda de interés social	<ul style="list-style-type: none"> · Gobierno Municipal (Banco de Materiales, Dirección de Poder Ciudadano -Promotoría Municipal de Barrio-) · Banca Privada · Habitante de la Expansión Urbana solicitante de crédito hipotecario 	<ul style="list-style-type: none"> · Vivienda de Interés Social · Diseños y presupuestos habitacionales · Gestión de subsidios y créditos
3. Reformular los objetivos de la cooperación internacional en León en el marco de la Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> · Gobierno Municipal (Dirección Superior, Dirección de Suelo y Vivienda, Cooperación Utrecht-León) 	<ul style="list-style-type: none"> · Mejoramiento barrial
4. Fortalecer el Capital Social de los barrios, en términos de la Participación y Autogestión Comunitaria	<ul style="list-style-type: none"> · Gobierno Municipal (Dirección de Poder Ciudadano -Promotoría Municipal de Barrio-) · Residentes de los barrios de la Expansión Urbana · Capacitadores 	<ul style="list-style-type: none"> · Capacitaciones relacionadas con los deberes y derechos en la gestión urbana · Capacitaciones en planificación participativa y formulación de proyectos

4.3 Ideas de proyectos

Siendo más específicos, la segunda parte de la propuesta está orientada a dar soluciones concretas a las problemáticas que más afectan a los pobladores de los repartos AHP y LA.

En este sentido se propone un *Programa de Manejo Ambiental en los Barrios de la Expansión Urbana* que abarca los componentes que prioritariamente deben ser atendidos según las necesidades expresadas por la población: las áreas verdes y calidad de espacios públicos, la gestión de desechos sólidos y el manejo de las aguas servidas, los cuales se integran en el Programa como ideas de proyectos. El componente de sensibilización y participación ciudadana es transversal a los mismos y debe ser asumido con enfoque de género.

a) Gestión de áreas verdes y espacios públicos

El manejo y mantenimiento de las áreas verdes y espacios públicos ha sido una competencia difícil de asumir por la comuna leonesa no solo en el área de Expansión Urbana de León, si no que se amplía al resto de la ciudad, tanto así que algunos de los parques existentes en el centro de la ciudad han sido renovados con ampliaciones de revestimientos de concreto para disminuir las áreas verdes y tener menor incidencia en el mantenimiento de las mismas.

Es de vital importancia que las acciones a implementarse no se vean detenidas en pocos años como usualmente ocurre suceder en este tipo de intervenciones, es por ello que se ve la necesidad que surjan instituciones ágiles, preocupadas por el tema, lo desarrollen y se hagan cargo de gestionar los fondos y dinamismo social requerido para mantener los parques y áreas verdes vivos, con expectativas de largo plazo.

Por ello se destaca como resultado el encuentro de contrapartes comunitarias y privadas que se hagan cargo de la nueva responsabilidad que significa un parque construido o áreas

verdes vivas. Se puede hablar de los Amigos del Parque Azarías H. Palláis, la Corporación de la Calle o del Barrio Lino Argüello, por ejemplo.

Debe motivarse a las empresas locales a su participación en la gestión urbana en el marco de la Responsabilidad Social Empresarial, siendo algunas de las actuaciones socialmente responsables el beneficio común, la filantropía e integración social, y el desarrollo sostenible, entre otras. En este marco, se proyecta que no solo la comunidad será parte de la instancia que gestione fondos y obras, sino que también algunas empresas locales o nacionales que interesadas en contribuir a mejorar la calidad de vida de los más desfavorecidos.

La participación comunitaria es trascendental, es por ello que debe involucrarse a la comunidad desde la concepción de las ideas y diseños y no solo en los procesos constructivos como medio para aminorar gastos en la ejecución de obras. Unos talleres de diseño participativo coordinados por técnicos municipales y del mismo Programa de Expansión Urbana darían resultados exitosos, haciendo de los proyectos elegidos (una calle, una vereda, un parque, área verde) algo que realmente sea del interés de los habitantes lo que además contribuiría a reforzar el valor de estos espacios urbanos.

Por último, para que las intervenciones sean efectivas y de largo plazo la Instancia gestora de los espacios urbanos no debe terminar su rol cuando acabe la obra, por el contrario, debe seguir viva con el objetivo de visitar periódicamente las mismas y considerar labores de mantenimiento o renovación, lo cual implica una gestión constante de fondos y tareas.

Objetivo:

- Despertar y mantener el interés colectivo para la creación y mantenimiento de zonas para el uso y disfrute colectivo

Resultados:

1. Contrapartes comunitarias y privadas interesadas y preocupadas por la gestión de fondos y ejecución de obras en espacios públicos y mantenimiento de áreas verdes.

2. Implementado el proceso participativo en el diseño de las espacios públicos y áreas verdes.
3. Espacios públicos y áreas verdes revisitados, mejorados, ampliados o renovados periódicamente.

Actividades:

- 1.1 Conformar Instancia comunitaria y/o privada que responda a la necesidad de gestionar fondos y obras para los espacios públicos.
- 1.2 Destinar aporte municipal, de privados nacionales e internacionales.
- 2.1 Realizar talleres participativos para la elección de la obra y diseño de la misma.
- 2.2 Realizar talleres para selección de mano de obra y de su capacitación en aspectos constructivos de cara a la ejecución de obras con participación comunitaria.
- 3.1 Realizar periódicamente reuniones de la Instancia para visitar las áreas gestionadas y programar acciones de cara a su mantenimiento y/o renovación.

Actores		Rol
▪ Empresas privadas locales, nacionales o extranjeras		Ser parte de la Instancia gestora de los espacios públicos Financiador
▪ Personalidades filantrópicas		Ser parte de la Instancia gestora de los espacios públicos Financiador
▪ Alcaldía Municipal de León		Financiador
· Dir. de Obras Públicas y Proyectos		Apoyo en la formulación de proyectos (presupuestos) y dirección de obras
· Dir. de Desarrollo Urbano		Apoyo en la formulación de proyectos y revisión de la normas de diseño

· Dpto. de Suelo y Vivienda (Programa de Expansión Urbana)	Apoyo y coordinación técnica del diseño participativo
· Dir. del Poder Ciudadano (Promotoría Social)	Coordinación e implementación de talleres comunitarios
▪ Comunidad / Líderes de barrio / Asociación Comunitaria Los Poetas	Ser parte de la Instancia gestora de los espacios públicos Participar en capacitaciones

b) Gestión de desechos sólidos

La prestación del servicio de la limpieza pública, recolección y disposición de los desechos sólidos es una de las competencias municipales establecida en la Ley 40, “Ley de Municipios”. Este servicio implica mayores costos e inversiones para las alcaldías en contrapeso con el recaudo efectivo, convirtiéndose en el punto débil de las municipalidades pues no recuperan la inversión realizada.

Según el Sistema de Reconocimiento al Desempeño Municipal (SIRDEM) en sus resultados del año 2006, en el servicio de Limpieza Pública la cobertura en recolección de desechos es del 79% de la población atendida en los cascos urbanos, pero solo se le da tratamiento a un 28% de los mismos lo que incide gravemente en la contaminación ambiental.

La zona de Expansión Urbana presenta graves problemas de recolección de desechos lo que ha sido expresado por sus habitantes en la presente investigación. Por ello se propone un proyecto de Gestión Alterna de los Desechos a través de la conformación de una microempresa de carretoneros y recolectores de desechos reciclables en alianza con la municipalidad; proyectos similares localmente han resultado exitosos no solo por el impacto que han tenido en la mejoría de la calidad ambiental de los barrios atendidos sino también por el impacto económico en un grupo de trabajadores informales que logran transformarse en emprendedores.

Los habitantes en este proyecto deben ser sensibilizados para asumir la importancia que un ambiente urbano saludable tiene sobre la calidad de sus vidas, además del mejoramiento de la imagen urbana de su barrio al disminuir la disposición de desechos en zonas públicas.

Objetivo:

- Mejorar la gestión de desechos sólidos en los barrios precarios de la Expansión Urbana.

Resultados:

1. Promovida la asociatividad entre la Alcaldía Municipal de León y una microempresa para la recolección de desechos en el marco de la prestación de un servicio.
2. Sensibilizados los habitantes de la Expansión Urbana sobre la importancia de un ambiente urbano saludable.
3. Establecido un servicio de recolección de desechos alternativo barrios que no son atendidos completamente por la municipalidad.

Actividades:

- 1.1 Identificar actores de la zona de EU relacionados con la posible gestión de desechos (carretoneros de caballos, acopiadores de materiales reciclables).
- 1.2 Constituir legalmente microempresa de carretoneros recolectores.
- 1.3 Capacitar a los miembros del grupo en temas de asociatividad, visión empresarial, manejo de residuos sólidos y cuido e higiene de equinos.
- 2.1 Brindar talleres de capacitación a los líderes comunitarios y pobladores sobre ambiente saludable y manejo de desechos.
- 2.2 Elaborar y distribuir en los barrios material informativo sobre manejo de desechos.
- 3.1 Diseñar el sistema alternativo de recolección domiciliar de desechos.
- 3.2 Establecer el Centro de Acopio y Transferencia de residuos.

3.3 Formalizar Alianza Público Privada entre la microempresa recolectora y la municipalidad.

Actores	Rol
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carretoneros, acopiadores de materiales reciclables 	Constituirse como microempresarios Ser parte de una Alianza Público Privada
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alcaldía Municipal de León: · Dir. de Gestión Ambiental · Dir. de Obras Públicas y Proyectos · Dpto. de Suelo y Vivienda (Programa de Expansión Urbana) · Dir. del Poder Ciudadano (Promotoría Social) 	Gestor de recursos financieros Coordinar el diseño y puesta en marcha del sistema alternativo de recolección domiciliario de desechos Responsable de la transferencia de desechos al destino final Diseñar Centro de Acopio y Transferencia de residuos Dotador del terreno para ubicar Centro de Acopio y Transferencia de residuos Elaborar material informativo Coordinar e implementar talleres de capacitación Distribuir material informativo
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comunidad en general / Líderes de barrio 	Ser instruidos y sensibilizados en temas de salud ambiental y manejo de desechos

c) Manejo de aguas servidas

Cuando las fosas sépticas son diseñadas sin considerar el volumen de agua a tratar, los procesos involucrados en ella y los criterios válidos de diseño, y sobre todo si no tienen un mantenimiento y supervisión adecuados una vez que son construidas, pueden llegar a ser una fuente considerable de contaminación de aguas subterráneas.

Al ser las fosas sépticas el método de disposición más utilizado en la Expansión Urbana es necesario que se asegure el buen funcionamiento de ellas. Como se ha mencionado con

anterioridad la zona de Expansión Urbana difícilmente tendrá acceso a corto plazo a una red de alcantarillado sanitario y las casi 1500 fosas sépticas existentes necesitan ser limpiadas, considerando que las más antiguas llevan en uso por lo menos 7 años. Dado que los tanques sépticos se encuentran enterrados y, por lo tanto, no están a la vista, algunos propietarios olvidan que estos sistemas necesitan mantenimiento periódico.

Un proyecto pequeño, pero de gran impacto y que se basa prácticamente en la buena organización comunitaria es el de la limpieza conjunta de fosas sépticas individuales. En este sentido se plantea un proyecto en el que la población organizada gestione de manera conjunta ante ENACAL u otra empresa privada alternativa el servicio de limpieza de las fosas, resultando a un menor costo que si lo hicieran de manera individual e incorporado en la factura del agua tal y como sucede donde existe alcantarillado sanitario.

Nuevamente el tema de la sensibilización comunitaria es el pilar fundamental para el éxito de este proyecto.

Objetivo:

- Contribuir al saneamiento de la Zona de Expansión Urbana a través de la limpieza periódica de fosas sépticas.

Resultados:

1. Comunidad sensibilizada en el manejo de las aguas servidas.
2. Promovido acuerdo entre empresa prestadora del servicio de limpieza de fosas sépticas y barrios de la Expansión Urbana interesados en el servicio.
3. Fosas sépticas limpiadas de manera periódica según su capacidad.
4. Alcaldía Municipal de León y Comité de seguimiento barrial asesoran a la comunidad y dan seguimiento a la empresa prestadora del servicio.

Actividades:

1.1 Realizar talleres de sensibilización a la comunidad y líderes de barrio en los temas de manejo de aguas grises y negras, uso de letrinas y otros sistemas alternos.

2.1 Convencer a la comunidad sobre la importancia de formalizar convenio para la limpieza periódica de fosas sépticas.

2.2 Cotizar servicio de limpieza de fosas sépticas (empresas privadas o públicas) y definir la mejor oferta.

2.3 Firmar convenio entre los barrios interesados y la Empresa en el que se definan períodos de limpieza, tamaños de los grupos a ser atendidos, tarifas y forma de pago, principalmente.

3.1 Ejecutar limpieza periódica de fosas sépticas.

4.1 Dar seguimiento a convenios, cobro y calidad del servicio.

Actores	Rol
▪ Empresa prestadora del servicio de limpieza de fosas sépticas	Firmar convenio Prestar el servicio
▪ Alcaldía Municipal de León: · Dir. de Gestión Ambiental	Coordinador del proyecto (llevar la idea a la comunidad, coordinar talleres de capacitación, solicitar proformas, asesorar en la selección de mejor oferta, seguimiento)
· Dir. de Obras Públicas y Proyectos	Asesorar en los aspectos técnicos del manejo de fosas sépticas a ser incorporados en convenio
· Dpto. de Suelo y Vivienda (Programa de Expansión Urbana)	Financiador del componente de sensibilización

· Dir. del Poder Ciudadano (Promotoría Social)	Implementar talleres de capacitación Conformar Comité Barrial del proyecto
▪ Comunidad en general / Líderes de barrio	Ser instruidos y sensibilizados en temas de manejo de aguas servidas, uso fosas sépticas, letrinas y otros sistemas alternos Contraparte de los convenios con la Empresa prestadora del servicio

4.4 Conclusiones

La propuesta para incrementar la satisfacción residencial de los de los pobladores de la Expansión Urbana y por ende mejorar su calidad de vida se compone de lineamientos y recomendaciones generales a la comuna en cuatro grandes aspectos: Optimización de las relaciones y recursos entre los diferentes niveles de gobierno; Involucramiento en los procesos de gestión de recursos ante la banca privada para la vivienda de interés social; Reformular los objetivos de la cooperación internacional en León en el marco de la Expansión Urbana; y Fortalecer el Capital Social de los barrios en términos de la Participación y Autogestión Comunitaria.

Se complementa la propuesta con la definición de un Programa de Mejoramiento Ambiental de Barrios de la Expansión Urbana; dicho programa ha tratado de recoger las necesidades de la población de los barrios de estudio que no son ajenas al resto de la Expansión Urbana, por lo que pueden ser retomadas para los mismos.

El Programa se compone de 3 proyectos: Gestión de áreas verdes y espacios públicos, Gestión de desechos sólidos y Manejo de aguas servidas en los que la participación comunitaria es determinante. En la escala de barrio, es donde se producen conflictos ambientales importantes, tales como ausencia o déficit de infraestructura de servicios básicos, ineficiencias en el sistema de recolección de los desechos sólidos urbanos, ausencias de áreas verdes, falta de áreas recreativas, etc.; es por ello que en todos los componentes del Programa la participación comunitaria es imprescindible debido a que la

interacción comunidad-dirigentes locales-empresas-organizaciones sociales y la educación ambiental son fundamentales para la solución o mitigación de los problemas ambientales que se manifiestan en éste nivel.

La degradación ambiental no es una consecuencia ineludible de la actividad humana, es más bien el resultado de los modelos de desarrollo que han tenido lugar en el territorio. El modelo de Expansión Urbana en León persigue el desarrollo sostenible, el mejoramiento de la calidad de vida humano y por ende debe constituir una nueva forma de desarrollo social que establece un vínculo equilibrado entre la sociedad y el ambiente natural.

Mejorando la situación de los barrios se busca llegar a un desarrollo armonioso que permita beneficios locales para la gente y la naturaleza de los mismos, así como aportes significativos para el municipio. En el marco de la Expansión Urbana han de revisarse, comprenderse e integrarse las relaciones entre las actividades propias de la gestión urbana y las de la planificación territorial buscando el desarrollo sustentable, considerando a los seres humanos como actores de su propio desarrollo.

5. Anexos

BOLETA

Boleta No.

DATOS DE IDENTIFICACION Y CALIDAD DE LA ENCUESTA

Reparto No. lote

CONTROL DE LA CALIDAD DE LA ENCUESTA

Fecha:

Día Mes

Hora inicio:

Hora Minutos AM PM

Hora finalización:

Hora Minutos

Resultado de la encuesta:

EC (Encuesta Completa)

EI (Encuesta Incompleta)

R (Rechazo)

INFORMACION BASICA

Datos del encuestado y del núcleo familiar:

1. Edad del encuestado: años

2. Sexo: Masculino

Femenino

3. Posición dentro del grupo familiar: Jefe de familia

Cónyuge

4. Ocupación: a) Jefe de familia b) Cónyuge

5. Ingreso familiar promedio / mes: C\$

6. No. de personas en el hogar: Total:

Adultos

Niños

7. La vivienda que Ud. habita es:

a. Propia

b. Alquilada

c. La está pagando

d. La cuida

e. Otro

8. ¿Cuánto tiempo tiene de ocupar la vivienda?

meses

9. ¿Cuál era su antiguo lugar de residencia?

Barrio Ciudad Municipio

10. Antes de trasladarse a vivir a este barrio, Ud. tenía:

- | | | |
|--|---|--|
| a. Lote/vivienda propio | 1 | |
| b. Lote/vivienda invadido pero legalizado a favor suyo | 2 | |
| c. Lote/vivienda invadido no legalizado | 3 | |
| d. Ninguna de las anteriores | 4 | |

ACCESIBILIDAD

11. ¿Cómo considera Ud. que es:

- | | Buena | Regular | Mala |
|--|-------|---------|------|
| a. La ubicación del barrio en relación a la ciudad? | 1 | 2 | 3 |
| b. La accesibilidad desde el barrio a su lugar de trabajo? | 1 | 2 | 3 |

12. ¿Cómo considera que es la ubicación de los siguientes equipamientos urbanos de la zona?

Lugar	Cerca	Lejos	No sabe
a. Parque con juegos infantiles o canchas deportivas			
b. Preescolar o CDI			
c. Escuela o colegio con primaria			
d. Centro de salud			
e. Tienda de víveres			
f. Farmacia			
g. Entidad bancaria			
h. Iglesia, culto			
i. Paradas de transporte público			
j. Estación de policía			

13. ¿Ud. o su familia hacen uso de los equipamientos urbanos de su barrio o zona?

Sí

1	
---	--

 ¿Cuáles?

Equipamiento	Ubicación (barrio)	Equipamiento	Ubicación (barrio)

No

2	
---	--

 ¿Por qué? _____

CARACTERISTICAS FISICAS Y CALIDAD URBANA

14. Opinión sobre los servicios en el barrio

	Bueno; bien	Regular	Malo; mal	N/A (no hay)
a. ¿Cómo evalúa el servicio de energía eléctrica?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
b. ¿Cómo evalúa el servicio de agua potable?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
c. ¿Cómo evalúa el servicio de recolección de basura?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
d. ¿Cómo evalúa el mantenimiento de las áreas verdes?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
e. ¿Cómo evalúa el mantenimiento de las calles?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
f. ¿Cómo evalúa el servicio de transporte público?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

SATISFACCION CON EL BARRIO Y EL CONTEXTO SOCIAL (BARRIO Y VECINOS)

15. Opinión sobre el barrio

	Bueno; bien	Regular	Malo; mal	
a. ¿Cómo le parece el tamaño de su lote?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
b. ¿Cómo le parece el estado de los equipamientos urbanos? (Parque, canchas, centros de salud, escuelas...)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
c. ¿Cómo es su relación con los vecinos?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
d. ¿Se siente seguro en el barrio o zona donde está ubicada su vivienda?		Sí	<input type="text"/>	No <input type="text"/>
e. ¿Le agrada vivir en el barrio?		Sí	<input type="text"/>	No <input type="text"/>
f. ¿Siente orgullo de vivir en el barrio?		Sí	<input type="text"/>	No <input type="text"/>
g. ¿Qué aspectos del barrio creen que deben mejorarse? (Orden de prioridad)				
1) _____				
2) _____				
3) _____				

16. ¿Qué ventajas cree tiene su familia por haber conseguido un lote en la zona de Expansión Urbana?

<i>Ventajas</i>		<i>¿Y qué desventajas?</i>	
a. No tener que pagar alquiler	<input type="text"/>	a. Estar endeudado	<input type="text"/>
b. Tener un techo asegurado (propio)	<input type="text"/>	b. Tener que pagar cosas que antes no pagaba (impuestos, servicios, reparaciones de la casa, etc.)	<input type="text"/>
c. No tener que estar arrimado	<input type="text"/>	c. Estar más lejos del lugar de trabajo o estudio o del resto de la familia.	<input type="text"/>
d. Estar más cerca del lugar de trabajo, estudio	<input type="text"/>	d. Ninguna	<input type="text"/>
e. Acceder más fácil a créditos	<input type="text"/>	e. Otra. ¿Cuál? _____	
f. Ninguna	<input type="text"/>		
g. Otra. ¿Cuál? _____	<input type="text"/>		

17. Si pudiera arrendar su vivienda, ¿cuánto cobraría mensualmente?

C\$				
-----	--	--	--	--

18. ¿Sabe si en su barrio hay alguna de estas organizaciones?

	Sabe...		Si responde Si, ¿Ud. o alguien del hogar participa?									
a. Asociación o grupo comunal	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
b. Organización, Junta o Asociación de Vivienda	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
c. Junta o Comité de vecinos	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
d. Grupo juvenil	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
e. Grupo de la tercera edad	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
f. Grupo religioso	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
g. Grupo cultural o recreativo	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
h. Grupo político	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												
i. Otra. ¿Cuál? _____	Sí <table border="1"><tr><td>1</td><td></td></tr></table>	1		No <table border="1"><tr><td>2</td><td></td></tr></table>	2		Sí <table border="1"><tr><td>3</td><td></td></tr></table>	3		No <table border="1"><tr><td>4</td><td></td></tr></table>	4	
1												
2												
3												
4												

19. ¿Existen procesos de consulta ciudadana relacionados con intervenciones urbanas (mejoramiento del barrio, ejecución de proyectos...) en el territorio?

Sí

1	
---	--

 No

2	
---	--

 No sabe

3	
---	--

20. ¿Considera que la Alcaldía de León está brindando al menos una atención satisfactoria a esta zona de la ciudad (dentro de sus competencias)?

Sí

1	
---	--

 No

2	
---	--

 No sabe

3	
---	--

21. ¿Cómo ha contribuido la presencia de ong's y cooperación internacional en el mejoramiento de las condiciones de su barrio?

Mucho

1	
---	--

 Poco

2	
---	--

 Nada

3	
---	--

 No sabe

4	
---	--

CIERRE

22. ¿Considera que el barrio cumple sus expectativas?

Sí

1	
---	--

 No

2	
---	--

23. ¿Está pensando en mudarse nuevamente de barrio? ¿Por qué?

Sí

1	
---	--

 No

2	
---	--

¡MUCHAS GRACIAS!

El Hogar y la Vivienda

Sexo del encuestado

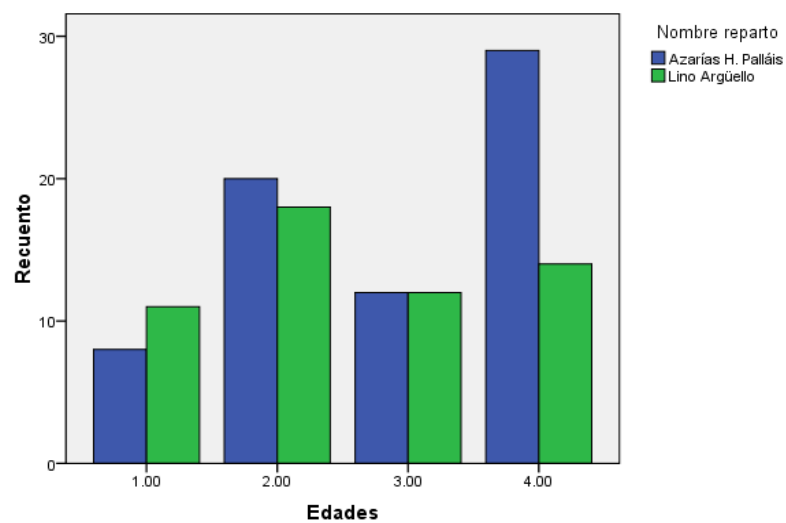
Reparto Nombre reparto	Sexo del encuestado		Total
	1 Masculino	2 Femenino	
1 Azarías H. Palláis	30.4%	69.6%	100.0%
2 Lino Argüello	38.2%	61.8%	100.0%

Posición del encuestado dentro del núcleo familiar

Reparto Nombre reparto	Posición dentro del núcleo familiar			Total
	NS	1 Jefe familia	2 Cónyuge	
1 Azarías H. Palláis	0%	76.8%	23.1%	100.0%
2 Lino Argüello	3.6%	58.2%	38.2%	100.0%

Edad del encuestado

Rangos de edades	Reparto Nombre reparto				Total
	1 Azarías H. Palláis		2 Lino Argüello		
(1) 18-25	8	11.59%	11	20.00%	19
(2) 26-35	20	28.99%	18	32.73%	38
(3) 36-45	12	17.39%	12	21.82%	24
(4) >46	29	42.03%	14	25.45%	43
Total	69	100.00%	55	100.00%	124



Posición dentro la familia y sexo del encuestado

Posición dentro del grupo familiar	Sexo del encuestado		Total
	1 Masculino	2 Femenino	
	0 .0%	2 2.4%	2 1.6%
1 Jefe de familia	41 97.6%	44 53.7%	85 68.5%
2 Cónyuge	1 2.4%	36 43.9%	37 29.8%
Total	42 100.0%	82 100.0%	124 100.0%

Ingresos familiares

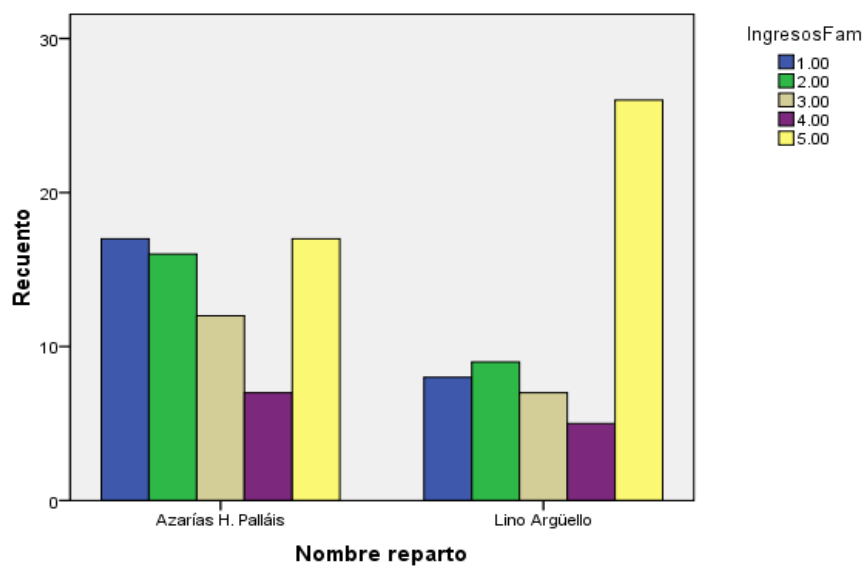
Ingresos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
\$450	1	.8	.8	.8
\$500	2	1.6	1.7	2.5
\$700	2	1.6	1.7	4.2
\$800	3	2.4	2.5	6.7
\$900	1	.8	.8	7.5
\$1,000	4	3.2	3.3	10.8
\$1,100	1	.8	.8	11.7
\$1,200	6	4.8	5.0	16.7
\$1,400	2	1.6	1.7	18.3
\$1,500	3	2.4	2.5	20.8
\$1,600	1	.8	.8	21.7
\$1,800	1	.8	.8	22.5
\$2,000	15	12.1	12.5	35.0
\$2,200	1	.8	.8	35.8
\$2,300	1	.8	.8	36.7
\$2,500	6	4.8	5.0	41.7
\$2,700	1	.8	.8	42.5
\$3,000	16	12.9	13.3	55.8
\$3,500	2	1.6	1.7	57.5
\$4,000	12	9.7	10.0	67.5
\$4,600	1	.8	.8	68.3
\$4,800	1	.8	.8	69.2
\$5,000	6	4.8	5.0	74.2
\$5,500	3	2.4	2.5	76.7

\$5,700	1	.8	.8	77.5
\$6,000	14	11.3	11.7	89.2
\$6,400	1	.8	.8	90.0
\$7,000	3	2.4	2.5	92.5
\$7,500	1	.8	.8	93.3
\$8,000	3	2.4	2.5	95.8
\$10,000	2	1.6	1.7	97.5
\$12,000	1	.8	.8	98.3
\$13,500	1	.8	.8	99.2
\$25,000	1	.8	.8	100.0
Total	120	96.8	100.0	
Sistema	4	3.2		
	124	100.0		

Ingresos familiares

Reparto Nombre reparto	Ingresos familiares					Total
	(1) 0-1,500	(2) 1,501-2,500	(3) 2,501-3,500	(4) 3,501-4,500	(5) >4,501	
1 Azarías H. Palláis	17 24.6%	16 23.2%	12 17.4%	7 10.1%	17 24.6%	69 100.0%
2 Lino Argüello	8 14.5%	9 16.4%	7 12.7%	5 9.1%	26 47.3%	55 100.0%
Total	25 20.2%	25 20.2%	19 15.3%	12 9.7%	43 34.7%	124 100.0%

Gráfico de barras



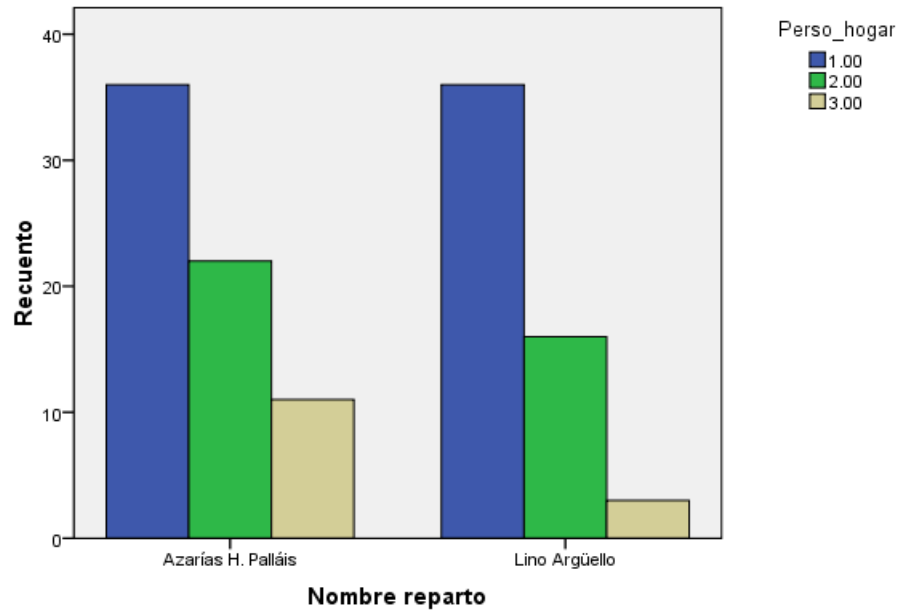
Personas en el hogar

Número de Personas	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
1	3	2.4	2.4	2.4
2	8	6.5	6.5	8.9
3	27	21.8	21.8	30.6
4	34	27.4	27.4	58.1
5	20	16.1	16.1	74.2
6	18	14.5	14.5	88.7
7	6	4.8	4.8	93.5
8	4	3.2	3.2	96.8
9	2	1.6	1.6	98.4
15	1	.8	.8	99.2
20	1	.8	.8	100.0
Total	124	100.0	100.0	

Personas en el hogar por barrio

Nombre reparto	Personas en el hogar			Total
	(1) 0-4	(2) 5-6	(3) >6	
1 Azarías H. Palláis	36	22	11	69
	52.2%	31.9%	15.9%	100.0%
2 Lino Argüello	36	16	3	55
	65.5%	29.1%	5.5%	100.0%
Total	72	38	14	124
	58.1%	30.6%	11.3%	100.0%

Gráfico de barras

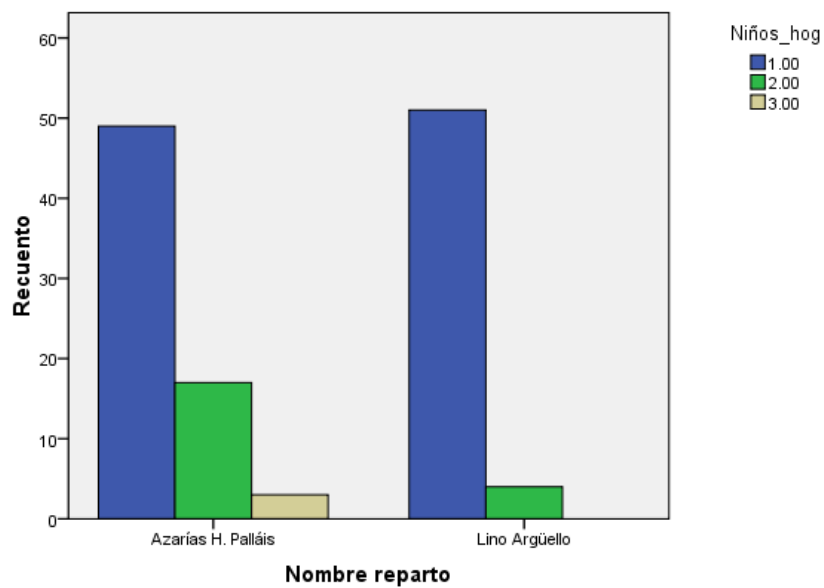


Niños en el hogar

Número de Niños	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
0	18	14.5	14.5	14.5
1	36	29.0	29.0	43.5
2	46	37.1	37.1	80.6
3	16	12.9	12.9	93.5
4	3	2.4	2.4	96.0
5	2	1.6	1.6	97.6
6	1	.8	.8	98.4
7	1	.8	.8	99.2
14	1	.8	.8	100.0
Total	124	100.0	100.0	

Niños en el hogar por barrio

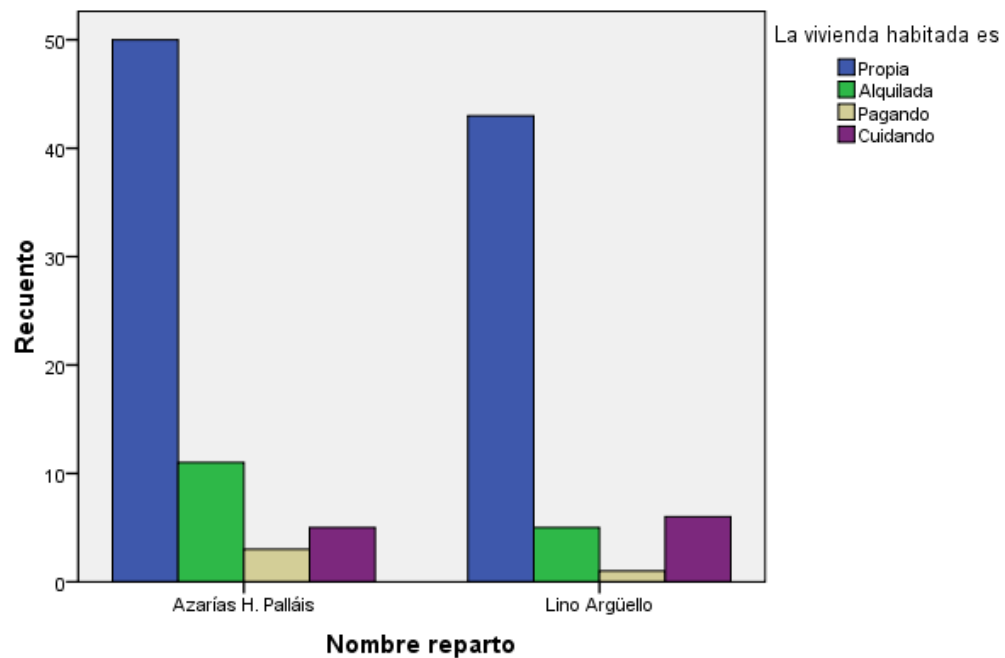
Reparto Nombre reparto	Niños en el hogar			Total
	(1) 0-2	(2) 3-5	(3) >5	
1 Azarías H. Palláis	49 71.0%	17 24.6%	3 4.3%	69 100.0%
2 Lino Argüello	51 92.7%	4 7.3%	0 .0%	55 100.0%
Total	100 80.6%	21 16.9%	3 2.4%	124 100.0%



Tenencia de la vivienda

Reparto Nombre reparto	Tenencia de la vivienda				Total
	1 Propia	2 Alquilada	3 Pagando	4 Cuidando	
1 Azarías H. Palláis	50 72.5%	11 15.9%	3 4.3%	5 7.2%	69 100.0%
2 Lino Argüello	43 78.2%	5 9.1%	1 1.8%	6 10.9%	55 100.0%
Total	93 75.0%	16 12.9%	4 3.2%	11 8.9%	124 100.0%

Gráfico de barras



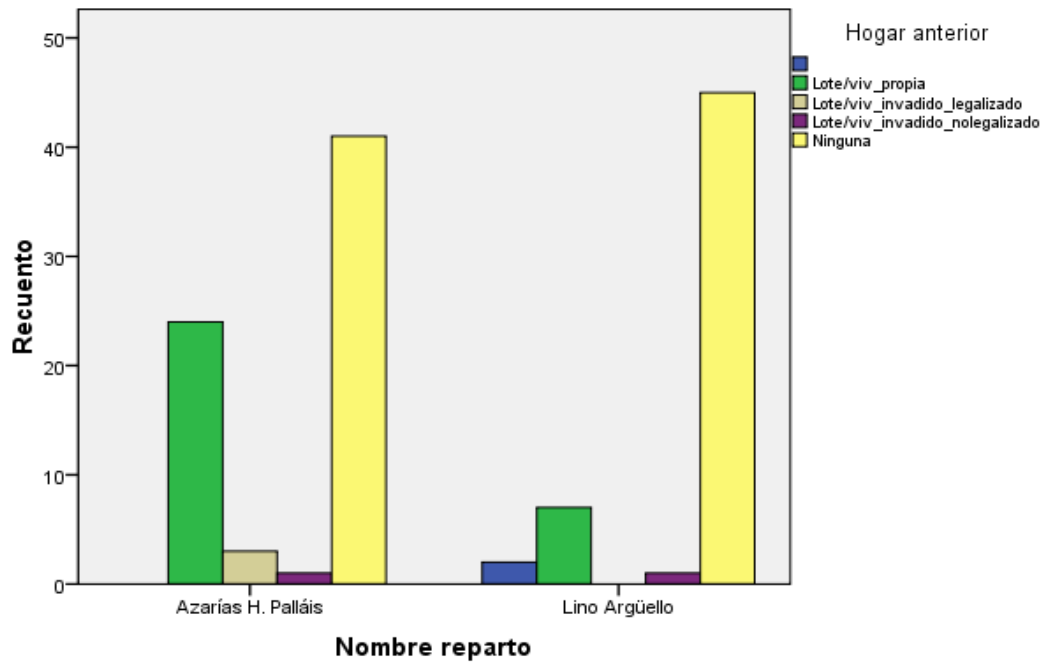
Lugar de procedencia

Lugar de procedencia (Ciudad/Comarca)	Reparto			
	1 Azarías H. Palláis		2 Lino Argüello	
	Recuento	%	Recuento	%
-	2	2.9%	0	0.0%
Chichigalpa	2	2.9%	0	0.0%
Chinandega	1	1.4%	0	0.0%
Cmca. La Roca	1	1.4%	0	0.0%
El Jicaral	0	0.0%	1	1.8%
El Tololar	1	1.4%	0	0.0%
Larreynaga	0	0.0%	1	1.8%
Lechecuagos	1	1.4%	1	1.8%
León	54	78.3%	49	89.1%
Malpaisillo	2	2.9%	1	1.8%
Managua	1	1.4%	1	1.8%
Matagalpa	1	1.4%	0	0.0%
Posoltega	0	0.0%	1	1.8%
San Francisco Libre	1	1.4%	0	0.0%
Telica	1	1.4%	0	0.0%
Toluca	1	1.4%	0	0.0%
Total	69	100.0%	55	100.0%

Tenencia en el antiguo lugar de residencia

Reparto Nombre reparto	Hogar anterior					Total
	NR	1 Lote/viv_propia	1 Lote/viv Invadido legalizado	2 Lote/viv Invadido No legalizado	4 Ninguna	
1 Azarías H. Palláis	0 .0%	24 34.8%	3 4.3%	1 1.4%	41 59.4%	69 100.0%
2 Lino Argüello	2 3.6%	7 12.7%	0 .0%	1 1.8%	45 81.8%	55 100.0%
Total	2 1.6%	31 25.0%	3 2.4%	2 1.6%	86 69.4%	124 100.0%

Gráfico de barras

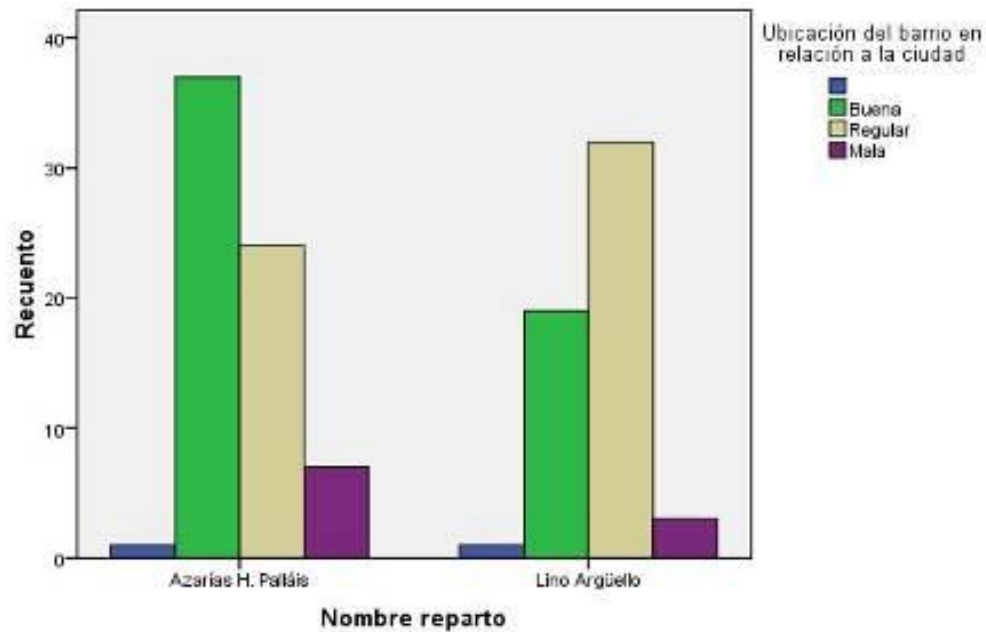


Accesibilidad

Ubicación del barrio en relación a la ciudad

Reparto Nombre reparto	Ubicación del barrio en relación a la ciudad				Total
	NR	1 Buena	2 Regular	3 Mala	
1 Azarías H. Palláis	1 1.4%	37 53.6%	24 34.8%	7 10.1%	69 100.0%
2 Lino Argüello	1 1.8%	19 34.5%	32 58.2%	3 5.5%	55 100.0%
Total	2 1.6%	56 45.2%	56 45.2%	10 8.1%	124 100%

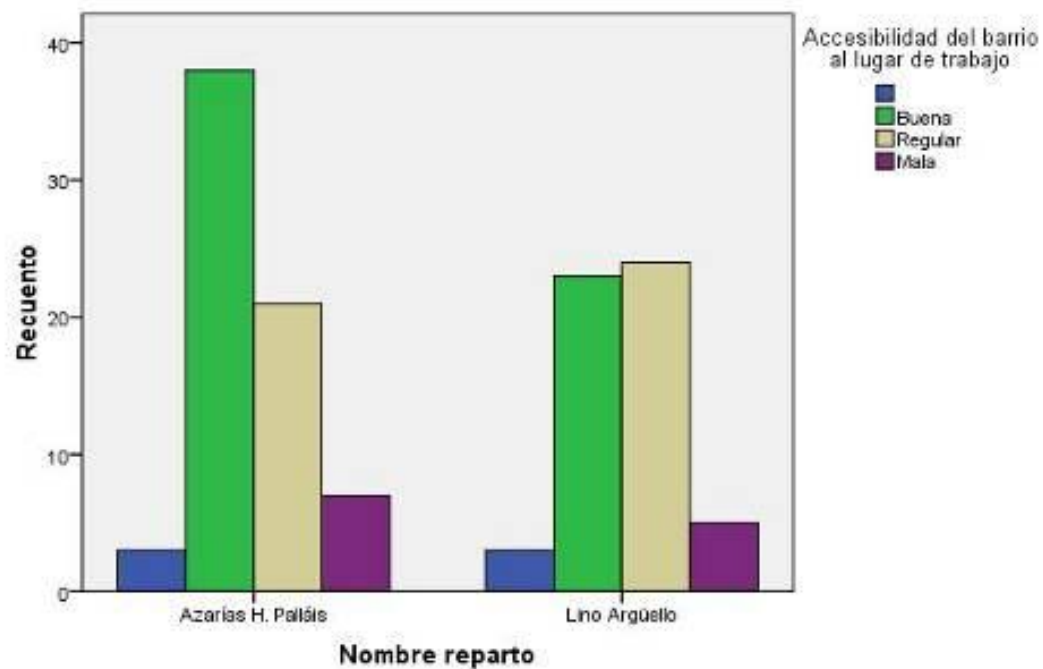
Gráfico de barras



Accesibilidad del barrio al lugar de trabajo

Reparto Nombre reparto	Accesibilidad del barrio al lugar de trabajo				Total
		1 Buena	2 Regular	3 Mala	
1 Azarías H. Palláis	3 4.3%	38 55.1%	21 30.4%	7 10.1%	69 100.0%
2 Lino Argüello	3 5.5%	23 41.8%	24 43.6%	5 9.1%	55 100.0%
Total	6 4.8%	61 49.2%	45 36.3%	12 9.7%	124 100.0%

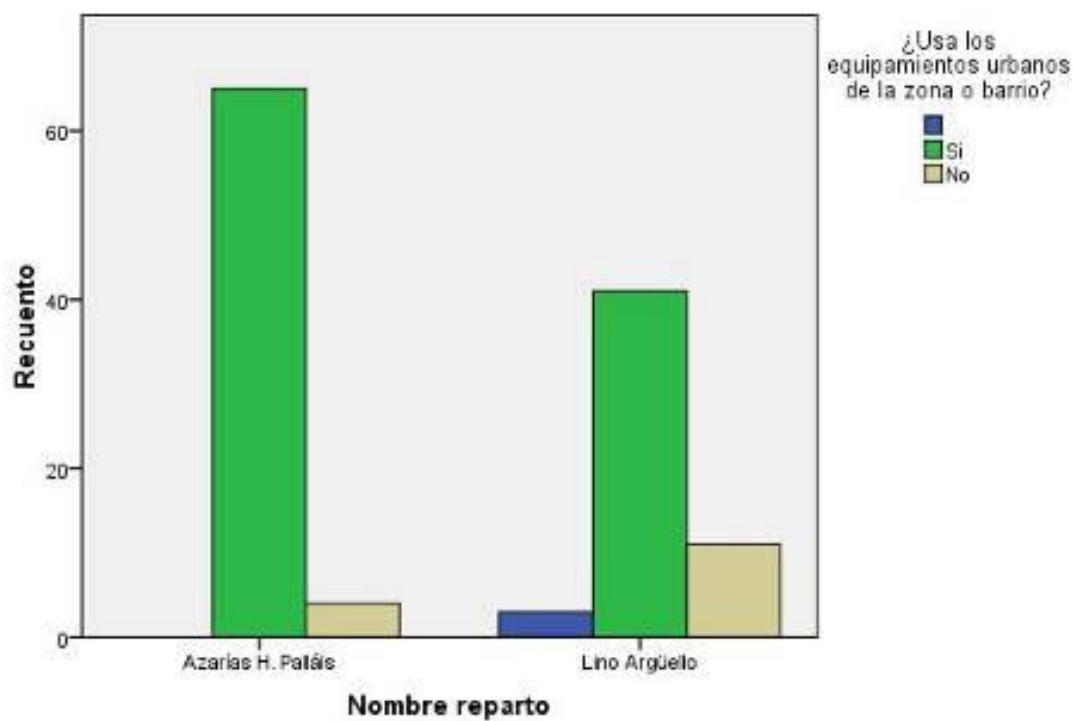
Gráfico de barras



Uso de los equipamientos urbanos

Reparto Nombre reparto	¿Usa los equipamientos urbanos de la zona o barrio?			Total
	NR	1 Si	2 No	
1 Azarías H. Palláis	0 .0%	65 94.2%	4 5.8%	69 100.0%
2 Lino Argüello	3 5.5%	41 74.5%	11 20.0%	55 100.0%
Total	3 2.4%	106 85.5%	15 12.1%	124 100.0%

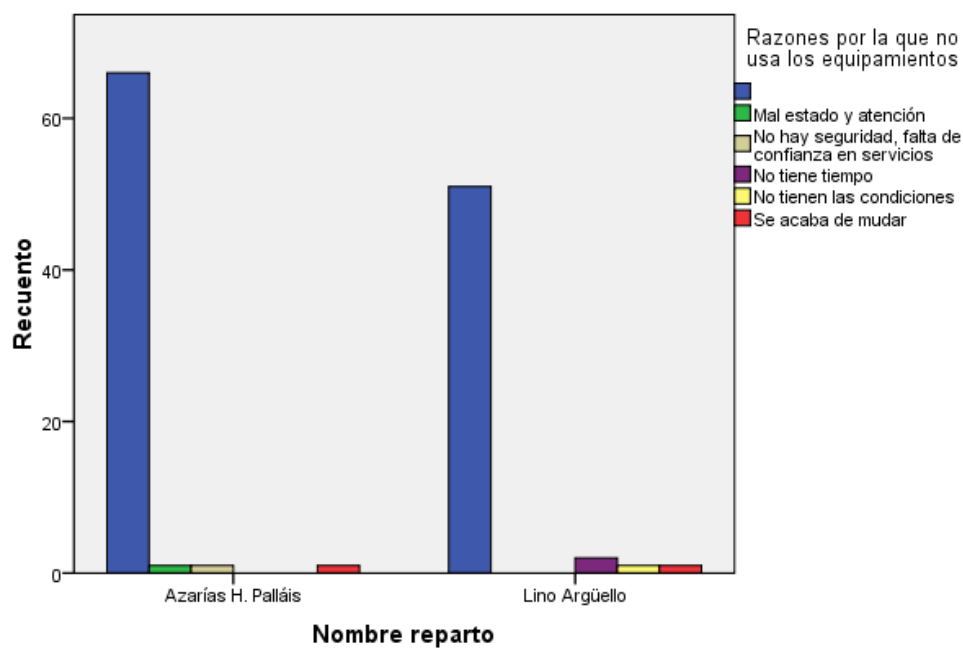
Gráfico de barras



Razones principales por las que no usa los equipamientos urbanos

Nombre reparto	Razones por la que no usa los equipamientos						Total
	NR	Mal estado y atención	No hay seguridad , falta de confianza en servicios	No tiene tiempo	No tienen las condiciones	Se acaba de mudar	
1 Azarías H. Palláis	66 95.7%	1 1.4%	1 1.4%	0 .0%	0 .0%	1 1.4%	69 100.0%
2 Lino Argüello	51 92.7%	0 .0%	0 .0%	2 3.6%	1 1.8%	1 1.8%	55 100.0%
Total	117 94.4%	1 .8%	1 .8%	2 1.6%	1 .8%	2 1.6%	124 100.0%

Gráfico de barras

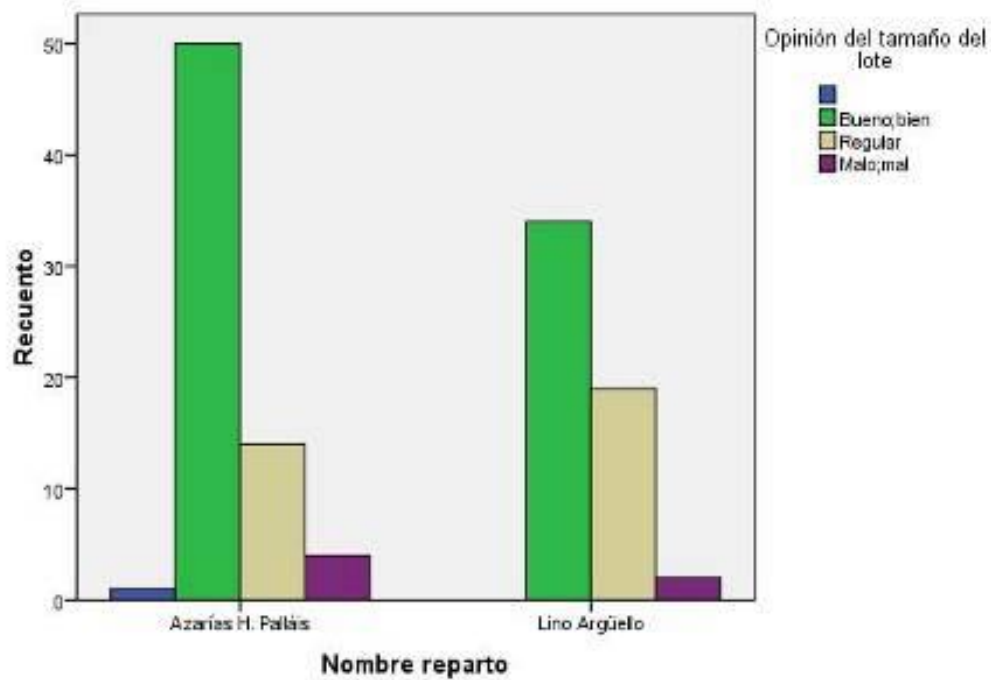


Características físicas, calidad urbana y ambiental

Opinión del tamaño del lote

Reparto Nombre reparto	Opinión del tamaño del lote				Total
	NR	1 Bueno;bien	2 Regular	3 Malo;mal	
1 Azarías H. Palláis	1 1.4%	50 72.5%	14 20.3%	4 5.8%	69 100.0%
2 Lino Argüello	0 .0%	34 61.8%	19 34.5%	2 3.6%	55 100.0%
Total	1 .8%	84 67.7%	33 26.6%	6 4.8%	124 100.0%

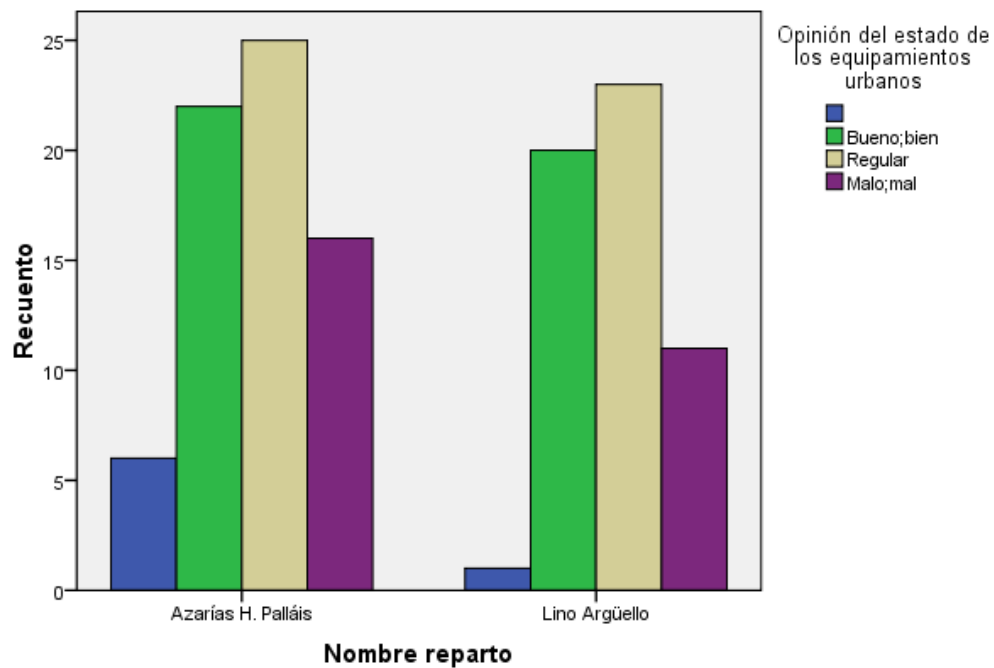
Gráfico de barras



Opinión del estado de los equipamientos

Reparto Nombre reparto	Opinión del estado de los equipamientos urbanos				Total
	NR	1 Bueno;bien	2 Regular	3 Malo;mal	
1 Azarías H. Palláis	6 8.7%	22 31.9%	25 36.2%	16 23.2%	69 100.0%
2 Lino Argüello	1 1.8%	20 36.4%	23 41.8%	11 20.0%	55 100.0%
Total	7 5.6%	42 33.9%	48 38.7%	27 21.8%	124 100.0%

Gráfico de barras

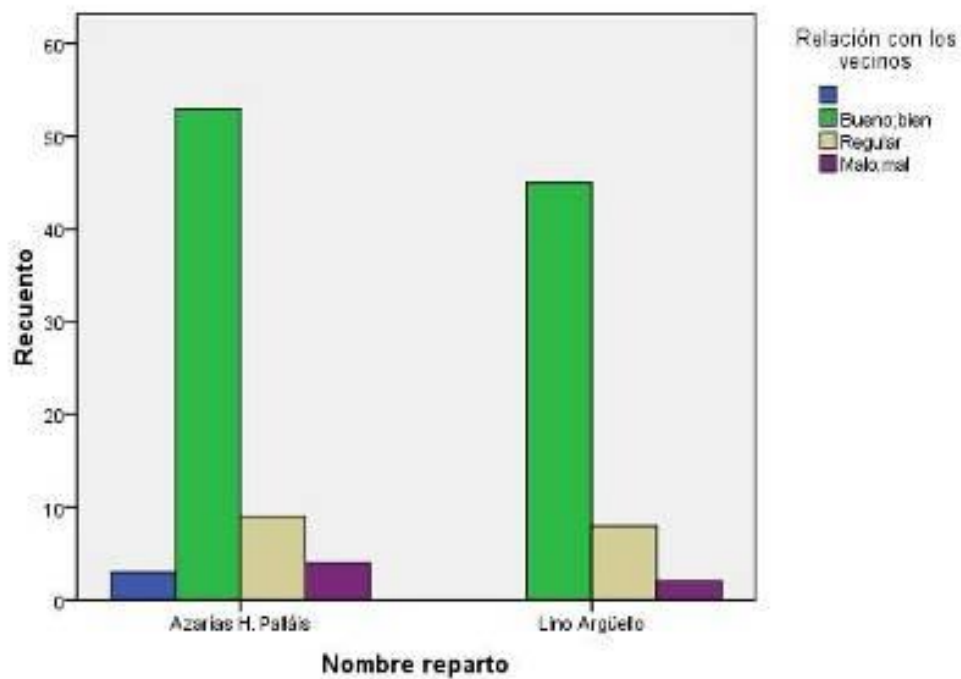


Contexto social y vecinos

Relación con los vecinos

Reparto Nombre reparto	Relación con los vecinos				Total
	NR	1 Bueno;bien	2 Regular	3 Malo;mal	
1 Azarías H. Palláis	3 4.3%	53 76.8%	9 13.0%	4 5.8%	69 100.0%
2 Lino Argüello	0 .0%	45 81.8%	8 14.5%	2 3.6%	55 100.0%
Total	3 2.4%	98 79.0%	17 13.7%	6 4.8%	124 100.0%

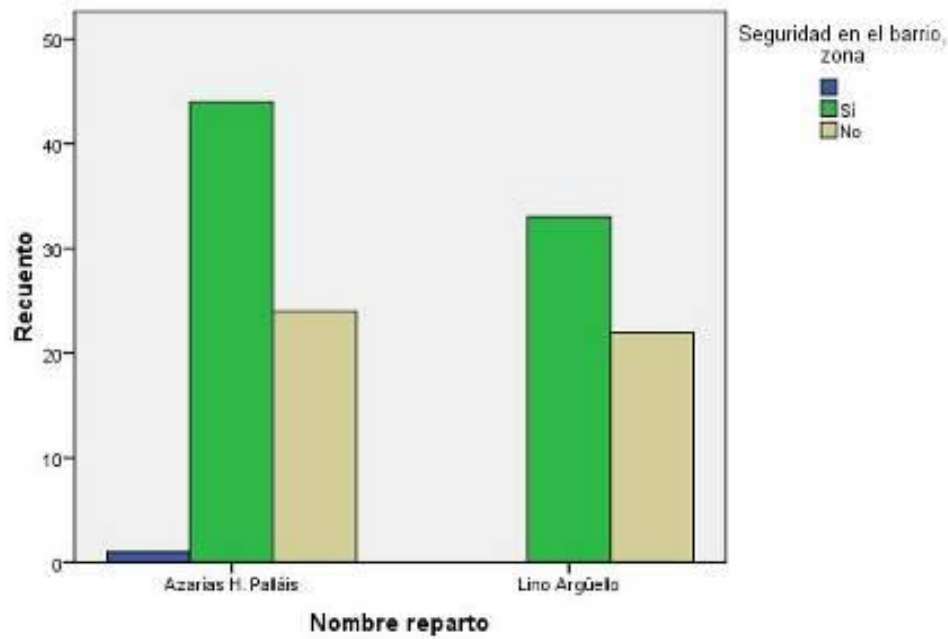
Grafico de barras



Seguridad en el barrio

Reparto Nombre reparto	Seguridad en el barrio, zona			Total
	NR	1 Sí	2 No	
1 Azarías H. Palláis	1 1.4%	44 63.8%	24 34.8%	69 100.0%
2 Lino Argüello	0 .0%	33 60.0%	22 40.0%	55 100.0%
Total	1 .8%	77 62.1%	46 37.1%	124 100.0%

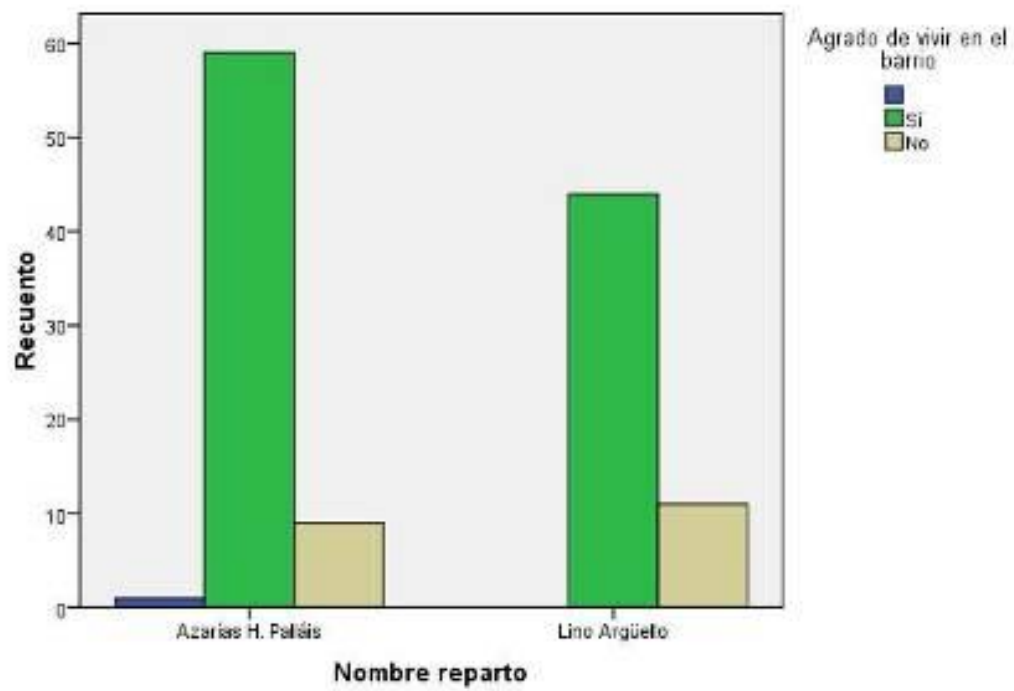
Gráfico de barras



Agrado de vivir en el barrio

Reparto Nombre reparto	Agrado de vivir en el barrio			Total
	NR	1 Sí	2 No	
1 Azarías H. Palláis	1 1.4%	59 85.5%	9 13.0%	69 100.0%
2 Lino Argüello	0 .0%	44 80.0%	11 20.0%	55 100.0%
Total	1 .8%	103 83.1%	20 16.1%	124 100.0%

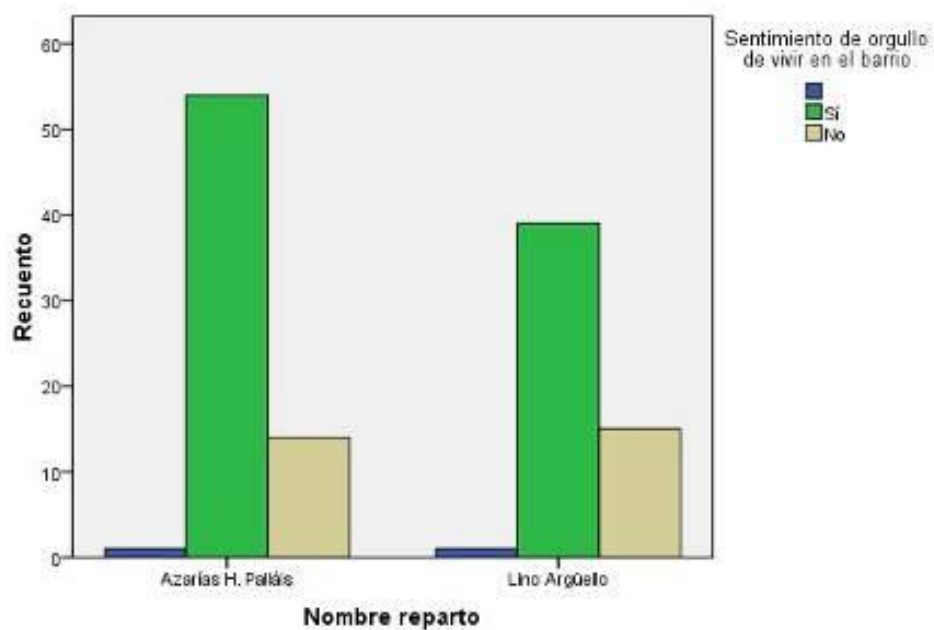
Gráfico de barras



Sentimiento de orgullo de vivir en el barrio

Reparto Nombre reparto	Sentimiento de orgullo de vivir en el barrio			Total
	NR	1 Sí	2 No	
1 Azarías H. Palláis	1 1.4%	54 78.3%	14 20.3%	69 100.0%
2 Lino Argüello	1 1.8%	39 70.9%	15 27.3%	55 100.0%
Total	2 1.6%	93 75.0%	29 23.4%	124 100.0%

Gráfico de barras



Conocimiento y participación en asociaciones y grupos, reparto AHP

	1 Azarías H. Palláis							
	NR (a)	1 Sí sabe	2 No sabe	Total	NR (b)	3 Participa	4 No participa	Total
¿Sabe si existe en el barrio asociación o grupo comunal?	1.4%	66.7%	31.9%	100.0%	36.2%	18.8%	44.9%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio asociación de vivienda?	1.4%	21.7%	76.8%	100.0%	79.7%	7.2%	13.0%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio junta o comité de vecinos?	1.4%	24.6%	73.9%	100.0%	76.8%	10.1%	13.0%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo juvenil?	1.4%	20.3%	78.3%	100.0%	79.7%	11.6%	8.7%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo de la tercera edad?	1.4%	2.9%	95.7%	100.0%	97.1%	0.0%	2.9%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo religioso?	1.4%	72.5%	26.1%	100.0%	29.0%	40.6%	30.4%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo cultural o recreativo?	1.4%	17.4%	81.2%	100.0%	84.1%	4.3%	11.6%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo político?	1.4%	21.7%	76.8%	100.0%	79.7%	8.7%	11.6%	100.0%
Otras organizaciones conocidas:	AA			1.4%				
	Asoc. Discapacitados			1.4%				
	Asoc. Mujeres Mary B			1.4%				
	CNOR			1.4%				

Conocimiento y participación en asociaciones y grupos, reparto LA

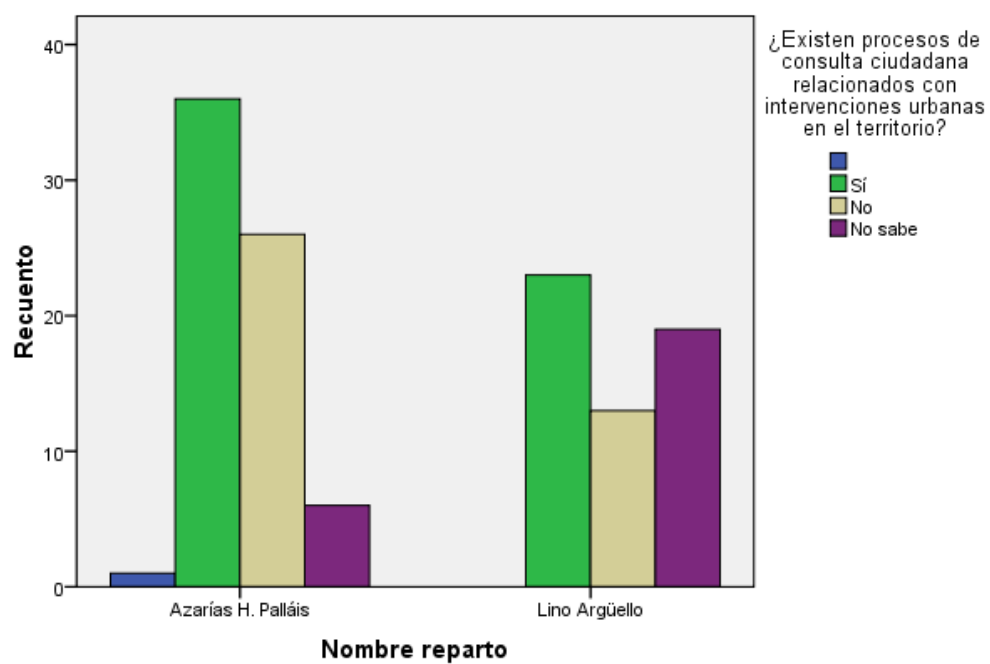
	1 Azarías H. Palláis							
		1 Sí	2 No			3	4 No	
	NR (a)	sabe	sabe	Total	NR (b)	Participa	participa	Total
¿Sabe si existe en el barrio asociación o grupo comunal?	14.5%	38.2%	47.3%	100.0%	61.8%	7.3%	30.9%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio asociación de vivienda?	12.7%	12.7%	74.5%	100.0%	87.3%	1.8%	10.9%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio junta o comité de vecinos?	12.7%	7.3%	80.0%	100.0%	90.9%	3.6%	5.5%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo juvenil?	12.7%	18.2%	69.1%	100.0%	83.6%	5.5%	10.9%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo de la tercera edad?	14.5%	1.8%	83.6%	100.0%	98.2%	0.0%	1.8%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo religioso?	10.9%	65.5%	23.6%	100.0%	34.5%	38.2%	27.3%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo cultural o recreativo?	12.7%	14.5%	72.7%	100.0%	85.5%	1.8%	12.7%	100.0%
¿Sabe si existe en el barrio grupo político?	3.6%	63.6%	32.7%	100.0%	34.5%	18.2%	47.3%	100.0%

Desempeño de Alcaldía y organismos no gubernamentales

Procesos de consulta

Reparto Nombre reparto	¿Existen procesos de consulta ciudadana relacionados con intervenciones urbanas en el territorio?				Total
	NR	1 Sí	2 No	3 No sabe	
1 Azarías H. Palláis	1 1.4%	36 52.2%	26 37.7%	6 8.7%	69 100.0%
2 Lino Argüello	0 .0%	23 41.8%	13 23.6%	19 34.5%	55 100.0%
Total	1 .8%	59 47.6%	39 31.5%	25 20.2%	124 100.0%

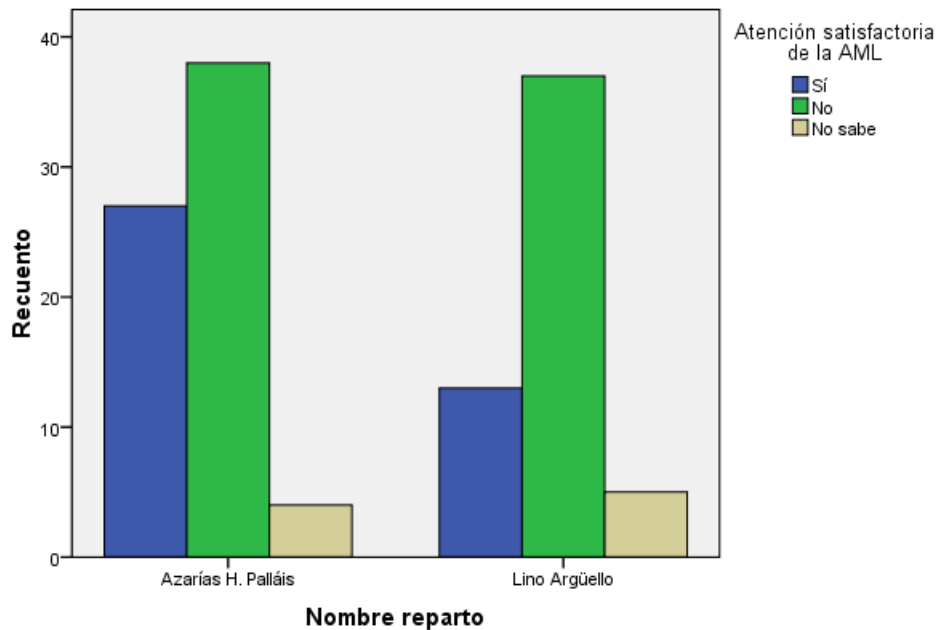
Gráfico de barras



Atención brindada por la Alcaldía Municipal de León

Reparto Nombre reparto	Atención satisfactoria de la Alcaldía Municipal de León			Total
	1 Sí	2 No	3 No sabe	
1 Azarías H. Palláis	27 39.1%	38 55.1%	4 5.8%	69 100.0%
2 Lino Argüello	13 23.6%	37 67.3%	5 9.1%	55 100.0%
Total	40 32.3%	75 60.5%	9 7.3%	124 100.0%

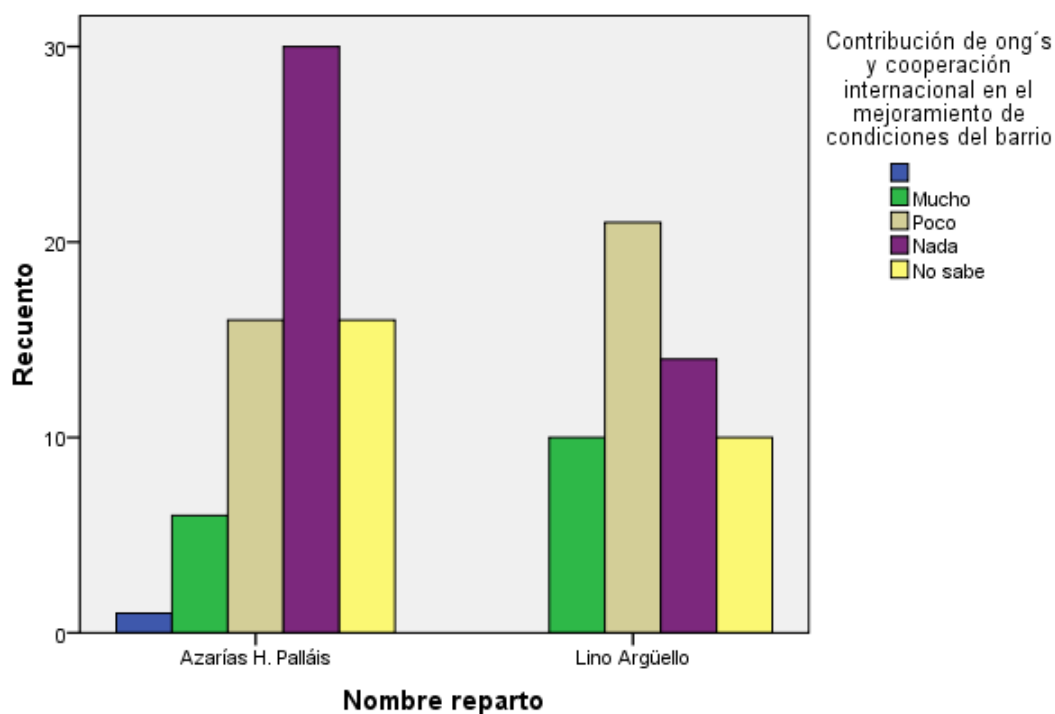
Gráfico de barras



Contribución brindada por organismos no gubernamentales y cooperación internacional en el mejoramiento de las condiciones del barrio

Reparto Nombre	Contribución de organismos no gubernamentales y cooperación internacional en el mejoramiento de condiciones del barrio					Total
		1 Mucho	2 Poco	3 Nada	4 No sabe	
1 Azarías H. Palláis	1 1.4%	6 8.7%	16 23.2%	30 43.5%	16 23.2%	69 100.0%
2 Lino Argüello	0 .0%	10 18.2%	21 38.2%	14 25.5%	10 18.2%	55 100.0%
Total	1 .8%	16 12.9%	37 29.8%	44 35.5%	26 21.0%	124 100.0%

Gráfico de barras



Otros resultados obtenidos

Aspectos que deben mejorarse en AHP

Aspectos que deben mejorarse en el barrio	1 Azarías H. Palláis			
	Prioridad1	Prioridad2	Prioridad3	Promedio
NR	2.9%	8.7%	23.2%	11.6%
Alcantarillado sanitario	17.4%	24.6%	13.0%	18.4%
Alumbrado público	18.8%	11.6%	21.7%	17.4%
Calles	36.2%	20.3%	10.1%	22.2%
Drenaje pluvial	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%
Equipamientos públicos	2.9%	8.7%	7.2%	6.3%
Las viviendas	.0%	.0%	1.4%	.5%
Limpieza lotes baldíos	2.9%	.0%	2.9%	1.9%
Mantenimiento áreas verdes	1.4%	4.3%	.0%	1.9%
Recolección de desechos	2.9%	5.8%	1.4%	3.4%
Seguridad	13.0%	10.1%	8.7%	10.6%
Señalización vial	.0%	.0%	.0%	.0%
Servicio agua potable	.0%	.0%	.0%	.0%
Servicio de transporte	.0%	.0%	1.4%	.5%
Actitud prestadores serv.	.0%	2.9%	1.4%	1.4%
Mejores facilidades de pago	.0%	1.4%	.0%	.5%
Aspectos sociales	.0%	.0%	4.3%	1.4%
Tecnología/internet	.0%	.0%	1.4%	.5%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Aspectos que deben mejorarse en LA

Aspectos que deben mejorarse en el barrio	2 Lino Argüello			
	Prioridad1	Prioridad2	Prioridad3	Promedio
NR	1.8%	5.5%	34.5%	13.9%
Alcantarillado sanitario	3.6%	9.1%	3.6%	5.5%
Alumbrado público	14.5%	21.8%	12.7%	16.4%
Calles	32.7%	20.0%	18.2%	23.6%
Drenaje pluvial	.0%	.0%	.0%	.0%
Equipamientos públicos	1.8%	14.5%	12.7%	9.7%
Las viviendas	1.8%	.0%	.0%	.6%
Limpieza lotes baldíos	.0%	.0%	.0%	.0%
Mantenimiento áreas verdes	.0%	.0%	.0%	.0%
Recolección de desechos	1.8%	5.5%	7.3%	4.8%
Seguridad	16.4%	10.9%	3.6%	10.3%
Señalización vial	1.8%	.0%	.0%	.6%
Servicio agua potable	21.8%	12.7%	7.3%	13.9%
Servicio de transporte	1.8%	.0%	.0%	.6%
Actitud prestadores serv.	.0%	.0%	.0%	.0%
Mejores facilidades de pago	.0%	.0%	.0%	.0%
Aspectos sociales	.0%	.0%	.0%	.0%
Tecnología/internet	.0%	.0%	.0%	.0%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Ventajas de vivir en el barrio

Ventajas de vivir en el barrio	Nombre reparto		Total
	1 Azarías H. Palláis	2 Lino Argüello	
NR + No propietarios	18 26.1%	13 23.6%	31 25.0%
1 No tener que pagar alquiler	13 18.8%	11 20.0%	24 19.4%
2 Tener techo asegurado (propio)	36 52.2%	28 50.9%	64 51.6%
3 No estar arrimado	1 1.4%	1 1.8%	2 1.6%
4 Estar cerca del trabajo, estudio, familia	0 .0%	2 3.6%	2 1.6%
5 Acceder más fácil a créditos	1 1.4%	0 .0%	1 .8%
Total	69 100.0%	55 100.0%	124 100.0%

Desventajas de vivir en el barrio

	Nombre reparto		Total
	1 Azarías H. Palláis	2 Lino Argüello	
NR + No propietarios	18 26.1%	12 21.8%	30 24.2%
1 Estar endeudado	10 14.5%	2 3.6%	12 9.7%
2 Tener que pagar cosas que antes no pagaba	8	20 36.4%	28 22.6%
3 Estar más lejos del trabajo, estudio, familia	24.6%	10 18.2%	27 21.8%
4 Ninguna	16 23.2%	11 20.0%	27 21.8%
Total	69 100.0%	55 100.0%	124 100.0%

¿Cuánto cobraría por arrendar la vivienda?

Arrendamiento/mes	Nombre del reparto	
	1 Azarías H. Palláis	2 Lino Argüello
\$100	,0%	2,0%
\$200	,0%	5,9%
\$300	14,0%	23,5%
\$400	12,3%	27,5%
\$500	29,8%	23,5%
\$550	1,8%	,0%
\$600	8,8%	7,8%
\$700	1,8%	2,0%
\$800	10,5%	2,0%
\$1,000	10,5%	,0%
\$1,100	1,8%	,0%
\$1,500	,0%	2,0%
\$2,000	5,3%	2,0%
\$3,000	3,5%	,0%
\$4,000	,0%	2,0%
Total	100,0%	100,0%

¿El barrio cumple sus expectativas?

Nombre reparto	El barrio cumple sus expectativas		Total
	1 Sí	2 No	
1 Azarías H. Palláis	37	32	69
	53,6%	46,4%	100,0%
2 Lino Argüello	25	30	55
	45,5%	54,5%	100,0%
Total	62	62	124
	50,0%	50,0%	100,0%

¿Está pensando en mudarse nuevamente de barrio?

Reparto Nombre reparto	Mudarse ¿Está pensando en mudarse nuevamente de barrio?		Total
	1 Sí	2 No	
1 Azarías H. Palláis	13	56	69
	18,8%	81,2%	100,0%
2 Lino Argüello	13	42	55
	23,6%	76,4%	100,0%
Total	26	98	124
	21,0%	79,0%	100,0%

Razones para mudarse de barrio

Razones para mudarse/quedarse	SI		NO	
	Recuento	%	Recuento	%
-	2	7.7%	10	10.2%
Buscar lote propio	2	7.7%	0	.0%
Comprará terreno en mismo barrio	0	.0%	1	1.0%
Deterioro de calles, agua potable no es fija, delincuencia	1	3.8%	0	.0%
En todos lados es igual	0	.0%	2	2.0%
Espera que el barrio mejore más adelante	0	.0%	1	1.0%
Está estable	0	.0%	2	2.0%
Falta de equipamientos y servicios	4	15.4%	2	2.0%
La edad no se lo permite	0	.0%	1	1.0%
La lejanía de la ciudad	1	3.8%	0	.0%
La renta es cara en otro sitio	0	.0%	1	1.0%
Le gusta el barrio, se siente bien	0	.0%	27	27.6%
No le gusta el barrio	4	15.4%	0	.0%
No le han pedido mudarse	0	.0%	1	1.0%
No tiene otra alternativa	0	.0%	9	9.2%
No tiene posibilidades económicas	0	.0%	6	6.1%
No tiene techo propio donde mudarse	0	.0%	1	1.0%
Por seguridad	3	11.5%	0	.0%
Porque tiene vivienda propia	1	3.8%	33	33.7%
Se irá al extranjero	1	3.8%	0	.0%
Tiene lote en ASH	1	3.8%	0	.0%
Tiene techo seguro	0	.0%	1	1.0%
Vencimiento contrato alquiler	1	3.8%	0	.0%
Vivirá en lugar propio	5	19.2%	0	.0%
Total	26	100%	98	100%

Opiniones de género

	1 Masculino				2 Femenino			
	NR	1 Bueno; bien	2 Regular	3 Malo;mal		1 Bueno; bien	2 Regular	3 Malo;mal
Ubicación del barrio en relación a la ciudad	2.4%	50.0%	42.9%	4.8%	1.2%	42.7%	46.3%	9.8%
Opinión del estado de los equipamientos urbanos	0.0%	40.5%	45.2%	14.3%	8.5%	30.5%	35.4%	25.6%
Opinión del tamaño del lote	0.0%	71.4%	21.4%	7.1%	1.2%	65.9%	29.3%	3.7%
Relación con los vecinos	2.4%	85.7%	11.9%	0.0%	2.4%	75.6%	14.6%	7.3%

	1 Masculino			2 Femenino		
	NR	1 Sí	2 No	NR	1 Sí	2 No
Sentimiento de orgullo de vivir en el barrio	2.4%	78.6%	19.0%	1.2%	73.2%	25.6%
Seguridad en el barrio, zona	0.0%	73.8%	26.2%	1.2%	56.1%	42.7%
El barrio cumple sus expectativas		54.8%	45.2%		47.6%	52.4%

Referencias

- Alcaldía Municipal de León. (2000). Plan de Desarrollo de la Expansión Urbana Sur Este. León.
- Alcaldía Municipal de León. (2000). Plan de Lotificaciones. León.
- Alcaldía Municipal de León. (1996). Plan Maestro Estructural. León.
- Alcaldía Municipal de León, Instituto Nacional de Estudios Territoriales. (1994). Esquema de Desarrollo y Ordenamiento Físico Programático (EUDOPF) de la ciudad de León. León.
- Amérigo, M., & Aragonés, J. I. (1988). Satisfacción residencial en un barrio remodelado: Predictores físicos y sociales. *Revista de Psicología Social* (3), 61-70.
- Bárcena, A. (2001). Evolución de la urbanización en América Latina y El Caribe en la década de los noventa: desafíos y oportunidades. *La nueva agenda de América Latina*. (790), 51-61.
- Barroso, C., & Villalón, C. (1992-1993). Urbanización en América Latina.
- Bredenoord, J. (2005). Estrategias de desarrollo urbano en León, Nicaragua. Amsterdam: Dutch University Press.
- Cárdenas Jirón, L. A. (1998). Definición de un marco teórico para comprender el concepto del desarrollo sustentable. *Boletín del Instituto de la Vivienda INVI* (N°33).
- Cárdenas Jirón, L. A. (1998). *Revista de Urbanismo Pensamiento Actual*. Recuperado el 5 de Abril de 2009, de <http://revistaurbanismo.uchile.cl/n1/4.html>
- Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. En F. Carrión (Ed.), *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina* (págs. 7-24). Ecuador.
- Flaving, C. (2009). *Negotiating Household. Challenges and Opportunities*.
- Flórez Díaz, J. (2006). El proceso de toma de decisiones residencial: un modelo conceptual y los atributos que son valorados. *Argos* , 23 (44), 32-53.
- Gómez-Vela, M., & Sabeh, E. N. (s.f.). Instituto Universitario de Integración de la Comunidad, Facultad de Psicología, Universidad de Salamanca. Recuperado el 16 de Julio de 2009, de <http://campus.usal.es/~inico/investigacion/invesinico/calidad.htm>

Hidalgo, R., & Saldías Rivas, B. (1998). Scripta Vetera, Revista electrónica de trabajos publicados sobre Geografía y Ciencias Sociales. Recuperado el 2009 de Julio de 13, de <http://www.ub.es/geocrit/sv-83.htm>

Instituto Nacional de Información y Desarrollo. (2005). Caracterización sociodemográfica del Departamento de León.

Jordan, R. (2003). Ciudad y desarrollo urbano en América Latina y El Caribe. En R. Jordan, & D. Simoni (Edits.), Gestión urbana para el desarrollo urbano en América Latina y El Caribe (págs. 43-68). Naciones Unidas.

López Narváez, E. (2005). Proyectos de Vivienda en Nicaragua, 1980-2000. En FLACSO, Vivir en la ciudad. Lo cotidiano de la inserción Urbana en México, América Central y El Caribe. (págs. 129-161). San José, Costa Rica.

Lungo, M. (2004). Expansión Urbana y Regulación de la tierra en Centroamérica: antiguos problemas, nuevos desafíos. En A. C. Torres Ribeiro (Ed.), El rostro urbano de América Latina. Buenos Aires, Argentina.

MacDonald, J. (2004). Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y El Caribe. Santiago de Chile: Naciones Unidas.

Sociedad Hipotecaria Federal. (2008). Estudio de Satisfacción Residencial.

Tijssen, J., & Flavin, C. (2009). Resultados iniciales del estudio de León.

UN-Habitat. (s.f.). Abriendo Caminos. Descripción del proyecto Expansión Urbana León Sur Este, ejemplo de cooperación internacional entre gobiernos locales para lograr en el futuro de ciudades más sostenibles. Sevilla, España.

Vela, G., & Sabeh. (s.f.). Instituto Universitario de Integración en la Comunidad, Universidad de Salamanca. Recuperado el 16 de Julio de 2009, de <http://campus.usal.es/~inico/investigacion/invesinico/calidad.htm>

Wiesenfeld, E. (1995). La vivienda: su evolución desde la psicología ambiental. Caracas: Universidad Central de Venezuela, Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico.